

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Emmanuel Hiel 14**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, construire une annexe au sous-sol, créer une cour anglaise dans la zone de cours et jardins et effectuer des travaux structurels intérieurs en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE :

-

ENQUETE : du 15/02/2021 au 01/03/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - construire une annexe au sous-sol ;
 - créer une cour anglaise dans la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ainsi qu'à l'art. 13 du titre II du RCU (local vélos-poussettes) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
- 2) Vu l'autorisation du 28 mars 1893 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 octobre 1924 visant à rajouter 1 W.C. ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 avril 1928 visant à construire une annexe ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 21 juin 2016 visant à réaménager les trois logements d'un immeuble de rapport, modifier la façade arrière, construire deux lucarnes et aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière ;
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 septembre 2019 ayant pour objet : « dans un immeuble de 3 logements, réaliser des modifications structurelles au niveau inférieur du duplex situé au sous-sol et au rez-de-chaussée » ;
- 7) Vu le constat d'arrêt des travaux pour le PU 2016/115=080/014 réalisé en date 4 juin 2019 pour l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol,
- 8) Considérant que la demande ne concerne que le duplex rez-de-chaussée et sous-sol ;
- 9) Considérant que plusieurs têtes de murs sont ôtées au rez-de-chaussée et que cela améliore les qualités d'habitabilité de l'étage ;
- 10) Considérant que la cour anglaise créée modifie le relief du sol de la zone de cours et jardins mais permet d'éclairer naturellement une pièce non-habitable (ici un bureau), car celle-ci ne dispose pas de la hauteur sous plafond nécessaire ;
- 11) Considérant néanmoins que la cour anglaise projetée pour améliorer l'éclairage du bureau est surplombé d'une passerelle ce qui nuit fortement à l'objectif poursuivi par création de cette cour anglaise ;
- 12) Considérant que la demande vise également à créer une annexe souterraine en extension du local vélos/poussettes et à réaménager le sous-sol ;
- 13) Considérant que ces modifications sont conformes à l'article 6 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme puisque le jardin conservé possède la superficie minimale requise par cette prescription mais qu'elles sont réalisées au-delà des gabarits autorisables par le Règlement Régional d'Urbanisme, l'annexe du rez-de-chaussée de l'immeuble voisin situé au numéro 12 n'étant pas licite ;
- 14) Considérant dès lors qu'elles sont situées en intérieur d'îlot mais qu'elles n'ont pas d'impact sur les parcelles voisines de droite et de gauche au niveau des vues puisqu'il s'agit de modifications apportées sous le niveau du sol ;
- 15) Considérant que le projet augmente la surface du logement sur le local vélos/poussettes ;

- 16) Considérant cependant que si la superficie de ce local augmente grâce à l'annexe souterraine, cela réduit sa largeur et rend son utilisation plus difficile ce qui déroge à l'art. 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art. 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 17) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'accès au jardin en supprimant la passerelle surplombant la cour anglaise ;
- préciser l'utilisation de la pièce en sous-sol donnant sur la cour anglaise comme un local non-habitable ;
- modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021;

Abstention : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*