

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Boulevard Lambermont 160
OBJET :	transformer un immeuble de 2 appartements en 1 logement (13 chambres), placer un escaliers de secours en façade arrière, agrandir l'annexe existante du sous-sol au 3ème étage (arrière), rehausser le dernier étage (arrière), abaisser le niveau d'une partie du sous-sol et modifier les châssis en façade avant (couleur et division)
SITUATION :	AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 07/09/2020 au 21/09/2020
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 :
 - transformer un immeuble de 2 appartements en 1 logement (13 chambres) en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme et Règlement Communal d'Urbanisme Titre II art 10 ;
 - réaliser une annexe en façade arrière (escaliers de secours) en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art.4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne);
 - agrandir l'annexe existante du sous-sol au 3ème étage (arrière) ;
 - rehausser le dernier étage (arrière) en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art.6 (hauteur – toiture) ;
 - abaisser le niveau d'une partie du sous-sol ;
 - modifier les châssis en façade avant (couleur et division) ;
- 2) Vu l'Acte d'Autorisation de Bâtir du 6 novembre 1928 visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu la confirmation du 1^{er} octobre 2018 attestant de l'existence de 2 logements duplex, l'un au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et l'autre au 2^{ème} étage et au 3^{ème} étage avec combles et sous-sol accessoire au logement ;
- 4) Vu l'avis SIAMU du 10 août 2020 ;
- 5) Vu que le bien est repris par défaut à l'inventaire (construction antérieure à 1932) ;
- 6) Considérant que la demande ne peut viser l'aménagement d'un établissement d'hébergement collectif puisque le demandeur n'est ni de droit ni d'intérêt public, qu'il ne s'agit pas non plus de créer plusieurs unités de logement, mais bien d'aménager un logement de type « unifamiliale », proposant un style de vie en cohabitation, avec des espaces de vie commune et des chambres privatives et que dès lors, il y a lieu de s'assurer que les chambres ne puissent pas être utilisée comme unité de logement ;
- 7) Considérant que le logement est configuré comme suit :
 - Sous-sol : 2 chambres de 15m² et 12m² ;
 - Rez-de-chaussée : 1 espace de séjour de 54m² ;
 - 1^{er} étage : 3 chambres de 16m², 13m² et 20m² ;
 - 2^{ème} étage : 3 chambres de 16m², 13m² et 20m² ;
 - 3^{ème} étage : 3 chambres de 14m², 13m² et 17m² ;
 - 4^{ème} étage sous combles : 2 chambres de 13m² ;
- 8) Considérant que les chambres sont spacieuses et que chacune dispose d'une salle de bain privative, attenante, avec WC intégré, mais qu'un WC partagé supplémentaire prend place au rez-de-chaussée ;
- 9) Considérant que le sol de la cave a été abaissé au niveau des chambres afin de garantir une hauteur sous plafond conforme ;

- 10) Considérant toutefois que les deux chambres en caves dérogent aux normes d'habitabilité puisque leur éclairage naturel est insuffisant ;
- 11) Considérant en effet que l'éclairage naturel via les fenêtres donnant sur la nouvelle cour anglaise est insuffisant au vu de la configuration de la cour et du surplomb du balcon et des escaliers sur celle-ci ;
- 12) Considérant que les aménagements intérieurs ne portent pas atteinte aux caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble (maintien des 2 pièces en enfilade dans leur proportion d'origine, des moulures au plafond, de la double porte au rez-de-chaussée) ;
- 13) Considérant de tout ce qui précède, et bien que les espaces proposés soient généreux, que la maximisation des espaces de combles et des caves par leur aménagement en pièce habitable supprime toute possibilité d'espace de rangement et de stockage nécessaire ;
- 14) Considérant dès lors et au vu des dérogations présentes en cave qu'il y a lieux de réaménager les espaces de caves afin d'offrir du rangement, du stockage et des espaces techniques communs (local poubelle, buanderie, espace de rangement) ;
- 15) Considérant également qu'il y a lieu de retrouver, aux étages, d'autres espaces dédiés à la vie en communauté (espace bureau, ou autre) ;
- 16) Considérant que l'annexe allant du sous-sol au 3^{ème} étage est élargie mais que son gabarit reste conforme au Règlement Régional d'Urbanisme et que cela améliore les espaces intérieurs qui viennent s'y loger (cuisine au rez-de-chaussée et chambres aux étages) ;
- 17) Considérant qu'un escalier de secours est prévu et que ce volume dépasse les gabarits admissibles ;
- 18) Considérant que le volume résultant de ces annexes, est situé à seulement 1m90 de la limite mitoyenne et à une distance de 3 à 5 mètres seulement de la façade arrière de l'immeuble voisin, situé à l'angle de la rue ;
- 19) Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les volumes annexes (se tenant sur 4 niveaux) pour éviter tout impact sur la parcelle voisine ;
- 20) Considérant que le dernier étage est rehaussé en façade arrière en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme puisqu'il dépasse de plus de 3m le voisin le plus bas (gauche) ;
- 21) Considérant qu'un espace de rangement pour vélos est prévu dans le garage, que son accès est aisé depuis la rue ;
- 22) Considérant que la zone de recul est remise dans son état d'origine (zones plantées de part et d'autre des zones d'accès) ;
- 23) Considérant que les châssis PVC blancs, placés sans permis d'urbanisme, sont remplacés par des châssis en bois de ton noir, reprenant les formes et les divisions d'origines en travée droite, mais ne respectant pas la division sur la travée de gauche et qu'il y a lieux d'y remédier ;
- 24) Considérant dès lors que la demande telle que proposée n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée.

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*