

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont, 446

**OBJET :**

Dans une maison unifamiliale, aménager 3 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée, construire un 3<sup>ème</sup> étage, aménager des terrasses (aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) et transformer la zone de recul en 2 emplacements de parking.

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

## AUTRE :

dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER DES FLEURS" » approuvé en date du 25/10/2012

**ENQUETE :**

du 07/10/2021 au 21/10/2021

**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 une maison unifamiliale :
  - au sous-sol : maintenir le garage pour 2 voitures (en enfilade) sans local vélos/poussettes délimité (en dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU) et maintenir des caves privatives pour chaque appartement ;
  - au rez-de-chaussée : aménager un appartement 2 chambres et construire une annexe de 7,50 m de largeur sur 5,22 à 6,4m de longueur, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 29 du Titre I du RCU (murs mitoyen) ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : aménager un appartement 2 chambres et aménager une terrasse de 15 m<sup>2</sup> ;
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : aménager un appartement 2 chambres, construire un 3<sup>ème</sup> étage en retrait, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur de la construction) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (toiture verte), et aménager une terrasse ;
  - aménager la zone de recul en 2 parkings, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU, aux art. 38 (stationnement) et 42 (clôture) du Titre I du RCU et aux art. 18 (végétalisation) et 19 (clôture) du RCUZ ;
2. Considérant que l'annexe construite en dérogation au RRU n'est pas autorisable car elle dépasse le voisin de gauche le moins profond de plus de 3 m (dépassement de 11,5m) et le plus profond de 4,5m ;
3. Considérant par ailleurs qu'elle engendre un logement d'une profondeur totale de +/- 24 m qui n'est éclairé en son centre que par un petit puit de lumière ; que la création d'une grande buanderie au centre de cet appartement n'est pas nécessaire ;
4. Considérant de plus que cette annexe au rez-de-chaussée est en dérogation à l'art. 29 du Titre I du RRU car elle n'est pas construite sur la largeur de la mitoyenneté (au niveau du mitoyen de gauche) ;
5. Considérant que la salle de douche de l'appartement au rez-de-chaussée est très petite et qu'elle distribue directement sur un couloir débouchant sur le salon sans aucune porte intermédiaire ;
6. Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage améliore le confort de l'appartement mais que celle-ci est prévue sur un volume en dérogation au RRU et qu'elle crée une zone extérieure surplombant les jardins en intérieur d'ilot et situés en contre-bas ;
7. Considérant que la 2<sup>ème</sup> chambre au niveau du 2<sup>ème</sup> étage est éclairée via un lanterneau et une fenêtre sur un puit de lumière ; que cela n'est pas confortable car le lanterneau génère d'importantes nuisances sonores en cas de fortes pluies et que cette chambre ne bénéficie d'aucune vue droite vu que l'unique vue (sur le patio) débouche sur un mur aveugle ;
8. Considérant que la construction d'un 3<sup>ème</sup> étage en retrait est en dérogation au RRU car elle dépasse le voisin le plus bas de plus de 3 m mais ; que, néanmoins, la dérogation est minime et n'entraîne pas de rehausse du mur

mitoyen du voisin de gauche car la construction se fait en retrait et permet l'aménagement d'une 2<sup>ème</sup> chambre et donne accès à la terrasse ;

9. Considérant que le local vélos/poussettes est, dans les faits, inexistant puisque qu'il est situé devant l'entrée des caves et du local poubelle et donc en dérogation au RCU ;
10. Considérant que la zone de recul ne peut être utilisée en parking et que les zones non utilisées par les circulations (piétons et voitures) doivent être traitée en zone perméable, conformément au RRU et au RCU ;
11. Considérant, de surcroît, que la zone de recul doit être clôturée conformément à l'article 42 du Titre I du RCU ;
12. Considérant que le choix du PVC pour les châssis du 3<sup>ème</sup> étage n'est pas un choix esthétique ni durable dans le temps et qu'il y a lieu de prévoir du bois ou de l'aluminium ;
13. Considérant que la toiture du 3<sup>ème</sup> étage a une superficie de plus de 20 m<sup>2</sup> et qu'elle doit donc être pourvue d'une toiture verte, conformément à l'art. 9 du Titre I du RCU ;
14. Considérant que le jardin est traité en cour pavée ce qui est en dérogation au RCU et qu'il serait préférable d'aménager une plus grande zone plantée afin de réduire l'impact des îlots de chaleur estivaux et celui de la réverbération du bruit en intérieur d'îlot, ainsi que d'augmenter la biodiversité et la possibilité d'infiltration de l'eau sur la parcelle ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir un local vélos/poussettes de qualité et facilement accessible;
- offrir une vue droite pour la chambre 2 au 2<sup>ème</sup> étage (autre que celle donnant sur le puit de lumière) ou supprimer celle-ci ;
- prévoir un sas entre la zone de couloir et le salon pour l'appartement au rez-de-chaussée pour offrir plus d'intimité à la salle de douche et agrandir cette salle de douche ;
- réduire la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée de 3m. et la construire conformément à l'art 29 du Titre 1 du RCU ;
- ne pas utiliser la zone de recul en parcage et aménager celle-ci conformément au RRU RCU et RCUZ ;
- clôturer la zone de recul conformément à l'article 42 du titre 1 du RCU et art 19 du RCUZ ;
- prévoir des châssis en bois ou en aluminium ;
- prévoir une toiture verte sur la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage conformément à l'art 9 du Titre I du RCU ;
- verduriser le jardin (agrandir la zone de pleine terre) conformément à l'art 39 du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins) en zone de pleine terre au moins égale au 2/3 de la superficie ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*