

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont, 364

OBJET :

sur deux parcelles comprenant, d'une part, un bâtiment à usage mixte comportant 1 bureau et 3 logements (n° 362) et, d'autre part, un bâtiment à usage mixte comportant 1 bureau et 2 logements (n° 364), mettre en conformité la construction d'une véranda au 2^{ème} étage, la modification de la répartition des logements, l'extension d'un logement dans les combles, la rehausse d'un mur mitoyen et la réalisation de travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

dans le périmètre du « Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) "QUARTIER DES FLEURS" », approuvé en date du 25 octobre 2012

ENQUETE :

du 08/11/2021 au 22/11/2021

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la construction de la véranda va à l'encontre du caractère architectural des maisons du quartier et va nuire à l'esthétique des jardins environnants,
 - l'extension des combles engendrera des nuisances supplémentaires,
 - la rehausse du mur mitoyen est inesthétique et va priver de lumière naturelle les jardins voisins ;
1. Considérant que la demande vise à, sur deux parcelles comprenant, d'une part, un bâtiment à usage mixte comportant 1 bureau et 3 logements (n° 362) et, d'autre part, un bâtiment à usage mixte comportant 1 bureau et 2 logements (n° 364), mettre en conformité :
 - la construction d'une véranda au 2^{ème} étage,
 - la modification de la répartition des logements,
 - l'extension d'un logement dans les combles,
 - la rehausse d'un mur mitoyen,
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs ;
 2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mars 1933 visant « à construire une serre » (n° 364) ;
 3. Vu le permis de bâtir du 29 avril 1986 visant à « établir des bureaux aux 1^{er} et 2^{ème} niveaux en lieu et place d'un logement » (n° 364) ;
 4. Vu le permis de bâtir du 24 février 1987 visant à « abattre un arbre situé dans la zone de recul latérale » (n° 364) ;
 5. Vu le permis d'urbanisme du 28 juillet 1992 visant à « abattre deux arbres situés dans la zone de recul » (n° 364) ;
 6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 18 septembre 2007 sur la demande visant à « refermer un des deux aeras au 1^{er} étage et à percer une trémie d'escalier au rez-de-chaussée » (n° 364) ;
 7. Vu le permis d'urbanisme du 25 mars 2008 visant à « construire un immeuble, aménager 2 emplacements de parking souterrains, des bureaux, 3 logements et une liaison avec le 364, changer l'affectation de bureau en logement, fermer un aéra et aménager 2 logements » (n° 362 et 364) ;
 8. Vu le permis d'urbanisme du 14 septembre 2010 visant à « réaliser des modifications structurelles intérieures, modifier la volumétrie des annexes et l'implantation des baies en façade arrière, ajouter une place de parking dans le garage et à modifier l'aménagement du garage » (n° 362) ;

9. Considérant que la répartition licite des biens se répartit comme suit :
- pour le n° 362 :
 - sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment (dont parking),
 - rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage : 1 logement duplex,
 - rez-de-chaussée avant : bureau,
 - 2^{ème} étage avant et combles : 1 logement duplex,
 - 2^{ème} étage arrière : 1 logement,
 - pour le n° 364 :
 - sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment (dont parking),
 - rez-de-chaussée avant et 1^{er} étage avant : bureau,
 - rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage arrière : 1 logement duplex,
 - 2^{ème} étage mansardé : 1 logement,
 - combles : locaux accessoires au logement du 2^{ème} étage,
 - soit un total de 5 logements et 2 bureaux ;
10. Considérant que la nouvelle répartition reste identique, à l'exception d'un réaménagement de la distribution et d'une extension du logement du 2^{ème} étage du n° 364 dans les combles ;
11. Considérant par ailleurs que la présente demande ne concerne que les logements du n° 364 ;
12. Considérant qu'un mur mitoyen est rehaussé au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit) ;
13. Considérant toutefois que la rehausse permet d'apporter plus d'intimité aux deux parcelles, de part et d'autre de ce mur, et que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
14. Considérant que le logement duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage est étendu au 2^{ème} étage du n° 362 pour devenir un triplex ;
15. Considérant que les plans sont équivoques en ce que les chambres présentes au 1^{er} étage deviennent des bureaux et que, les plans du rez-de-chaussée n'étant pas fournis, il est impossible de comprendre combien de chambres se trouvent dans le logement ;
16. Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir les plans de l'entièreté de l'immeuble au n°364 en s'assurant que la nomenclature des pièces corresponde à la réalité en plans et en coupes (mise en correspondance) ;
17. Considérant que l'annexion du 2^{ème} étage du n° 362 pour ce logement se fait en créant un escalier et une annexe au 2^{ème} étage, celle-ci étant conforme aux règlement d'urbanisme en vigueur ;
18. Considérant qu'une chambre est aménagée au 2^{ème} étage et que celle-ci est conforme à la réglementation ;
19. Considérant que les parties avant du n° 362 et du n° 364 comprennent un logement au 3^{ème} étage ; que celui-ci est étendu dans les combles afin d'y aménager des locaux divers, à savoir une chambre, un bureau et une salle de bain ;
20. Considérant que ces aménagements sont conformes aux règlements d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- fournir les plans de la situation projetée de l'entièreté de l'immeuble au n°364 en s'assurant que la nomenclature des pièces corresponde à la réalité en plans et en coupes (mise en correspondance).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*