

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/07/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Auguste Lambiotte, 97

OBJET :dans un immeuble de 3 logements, modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble, réaliser des modifications structurelles, aménager une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière, construire un balcon au 2^{ème} étage en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 09/06/2023 au 23/06/2023

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 :
 - modifier la répartition des affectations au sein de l'immeuble en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU et 3 du titre II du RCU (locaux habitables du studio en toiture non conformes),
 - remplacer les châssis en façade arrière et isoler cette façade arrière,
 - placer un escalier extérieur métallique reliant le jardin au rez-de-chaussée,
 - aménager une terrasse avec un brise-vue au 1^{er} étage en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et 9 et 29 du titre I du RCU,
 - construire un balcon avec un brise-vue au 2^{ème} étage en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et 9 et 29 du titre I du RCU ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtisse délivrée en date du 14 juin 1907 visant à construire une maison ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 mars 1928 visant à effectuer des transformations ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 novembre 1934 visant à surélever l'immeuble ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mai 1946 visant à transformer le second étage ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 27 septembre 2011 visant à construire des annexes en façade arrière au rez-de-chaussée et rez-de-jardin, modifier l'aspect architectural de la façade à rue de cet immeuble de trois logements et dont le recours était irrecevable ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 27 avril 2021 visant à « dans un immeuble de 3 logements, régulariser une annexe sur 2 étages (sous-sol et bel étage) en façade arrière et les modifications esthétiques en façade avant (porte et fenêtres) et effectuer des aménagements intérieurs » ;
8. Considérant que la répartition existante au sein de l'immeuble s'effectue comme suit :
 - demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont garage/parking),
 - rez-de-chaussée surélevé : 1 logement,
 - étage 1 : 1 logement,
 - étage 2 (mansardé) : 1 logement,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,Soit un total de 3 logements ;

MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS :

9. Considérant que la demande vise à annexer la moitié du demi-sous-sol à destination du studio du rez-de-chaussée qui sera accessible via un nouvel escalier à moitié tournant dans le salon ; que cela améliore l'habitabilité du studio en offrant un espace polyvalent pouvant servir de bureau d'appoint, de dressing ou d'espace de rangement supplémentaire ; que toutefois cela réduit l'espace de séjour déjà très contraint, qui fait moins de 18 m² et ne permet pas d'y installer une table à manger ;

10. Considérant qu'il est tout à fait possible d'aménager cet espace en sous-sol, en bureau ou local non habitable et en maintenant son accès depuis l'escalier commun desservant l'étage en sous-sol ;
11. Considérant que la demande vise à démolir les murs de l'appartement mansardé du 2^{ème} étage et les reconstruire en réaménageant le complexe de porte d'entrée et en posant un escalier type échelle de meunier à quart tournant vers le grenier transformé en pièce polyvalente ;
12. Considérant toutefois que ces aménagements réduisent les qualités d'habitabilité de l'appartement en ce qu'il n'y a plus de palier devant la porte d'entrée, ce qui est dangereux, que de plus le nouvel escalier vers l'étage sous toiture est difficilement praticable au vu des pentes projetées ;
13. Considérant que suite à ces aménagements, la chambre qui faisait plus de 14 m² en situation existante ne fait plus que 12 m² et rentre donc en dérogation aux articles 3§3 du titre II du RRU et 3 du RCU, que le séjour/cuisine était déjà trop petit, que suivant l'article 3 §3 du titre II du RRU, dans un immeuble existant, les actes et travaux qui ont une incidence sur la dimension des locaux doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes des §§1 et 2 ; qu'il y a donc lieu d'aménager ce logement en studio en supprimant le cloisonnement ou de revenir strictement à la situation accordée par le précédent permis de 2021 ;

VOLUMÉTRIE :

14. Considérant qu'un escalier métallique est posé pour relier la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée au jardin ;
15. Considérant toutefois que son palier est difficilement praticable, car étant très peu profond et puis se déportant contre le mur mitoyen en angle droit, que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de refaire une proposition plus rationnelle ;
16. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage, que contre le mur mitoyen est dressé un brise-vue d'une hauteur de 1,9m pour empêcher les vues intrusives vers le voisin de gauche et pour respecter le Code Civil ;
17. Considérant toutefois que la mise en place d'un pare-vues n'est pas un dispositif pérenne et durable que si le pare-vue n'est pas installé, la terrasse déroge aux articles 9 et 29 titre I du RCU; qu'une rehausse en maçonnerie pour éviter les vues dérogerait aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et serait trop haute et profonde par rapport au voisin de gauche et risquerait de réduire l'ensoleillement des parcelles de gauche ;
18. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas réaliser la terrasse ;
19. Considérant qu'un balcon avec pare-vue est aménagé en façade arrière, que ce nouveau volume qui ressort du plan de la façade est en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du RRU, que ce balcon génère des vues intrusives vers les parcelles voisines sans mise en œuvre d'un pare-vue ; que la mise en place d'un pare-vue n'est pas un dispositif pérenne et durable, qu'il y a lieu de ne pas réaliser le balcon ;

ESTHÉTIQUE :

20. Considérant que la demande vise à isoler et à réenduire la façade arrière, ainsi qu'à poser de nouveaux châssis en aluminium de ton blanc, que ces travaux améliorent l'esthétique de la façade arrière et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*