AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Auguste Lambiotte, 28 - 30

OBJET :

sur une parcelle comprenant trois bâtiments (cinq logements + des locaux accessoires), dans le bâtiment arrière droit : ajouter un escalier extérieur dans la cour, réaménager le logement, modifier la façade avant et isoler les façades arrière et latérale de droite

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 15/09/2023 au 29/09/2023

REACTIONS :

2

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- le chantier a débuté en 2022 et s'est brusquement interrompu en 2023, sans explication, ce qui a provoqué la frustration des résidents ;
- les résidents ont subi de nombreuses perturbations, notamment des nuisances sonores constantes, des désagréments liés au chantier et des problèmes de mobilité ;
- le stockage désordonné de matériel de chantier sur l'espace public a altéré l'apparence de la rue et perturbé les collectes de poubelles, tout en sacrifiant des places de stationnement ;
- la circulation dans la rue a été entravée par la présence constante de véhicules liés au chantier, y compris des engins de chantier qui bloquaient la rue sans préavis, gênant les piétons et l'entrepreneur est critiqué pour ne pas avoir respecté les interdictions de stationnement ;
- les riverains ont signalé ces problèmes aux autorités communales, fournissant des preuves photographiques ;
- les résidents ont remarqué que des livraisons de matériaux bloquaient la rue sans suivre les procédures officielles de fermeture, perturbant ainsi la vie quotidienne ;
- les riverains remettent en question l'apport réel du chantier à la rue, évoquant des doutes sur son utilité et redoutent une éventuelle augmentation du nombre de logements et une diminution du nombre de places de parking ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant trois bâtiments (cinq logements + des locaux accessoires), dans le bâtiment arrière droit :
 - ajouter un escalier extérieur dans la cour, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - réaménager le logement,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (décloisonnement),
 - modifier la façade avant (ouverture de baie),
 - isoler les façades arrière et latérale droite ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 19 décembre 1905 visant à « construire une maison avec écurie, remise et magasin » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 9 novembre 1915 visant à « construire un atelier » ;

4. Vu le permis d'urbanisme du 7 novembre 2006 visant à « démolir une partie d'immeuble en intérieur d'îlot, reconstruire 5 logements et 437 m² de bureaux » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 mars 2017 suite à la demande visant à « sur une parcelle bâtie en intérieur d'îlot composée de 3 bâtiments dont un bâtiment arrière gauche de 3 triplex, 1 bâtiment arrière droit de 2 triplex et 1 bâtiment intermédiaire droit de locaux accessoires aux deux autres bâtiments, aménager le bâtiment intermédiaire droit en un logement avec bureau accessoire » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 22 janvier 2019 visant à « sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de 3 logements à front de voirie (R+4) » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 septembre 2020 suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant 3 bâtiments (5 logements + des locaux accessoires), changer l'affectation du bâtiment intermédiaire (locaux accessoires à un des logements) en activité productive de type artisanale (atelier d'artistes) » ;
8. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

SITUATION LICITE :

9. Vu la confirmation du 10 janvier 2023 attestant de l'existence cinq logements, répartis comme suit :
 - dans la zone de recul : six emplacements de garage/parking accessoires aux logements des bâtiments,
 - dans le bâtiment gauche : trois logements triplex,
 - dans le bâtiment intermédiaire droit : des locaux accessoires aux logements du bâtiment et à celui du logement arrière du bâtiment arrière droit,
 - dans le bâtiment arrière droit : deux logements triplex ;

SITUATION PROJÉTÉE :

10. Considérant que la demande concerne le bâtiment arrière droit et vise à revoir l'aménagement du triplex adossé ;
11. Considérant que, au rez-de-chaussée, des travaux structurels sont effectués à gauche afin d'agrandir la surface habitable du rez-de-chaussée, tout en préservant la cheminée datant de l'époque industrielle ;
12. Considérant que les espaces sont restructurés (un local technique/buanderie et une salle de douche en partie arrière et une chambre/bureau en partie avant) ; qu'ils ne soulèvent aucune remarque ;
13. Considérant que le 1^{er} étage accueille les espaces de vie ; que, afin de les connecter au jardin, une plateforme d'une profondeur de 1,10 m et un escalier extérieur sont aménagés ; que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
14. Considérant que, bien que la plateforme et l'escalier apportent un accès direct au jardin depuis les pièces de jour et que celles-ci génèrent de l'ombre à la chambre qui se situe au rez-de-chaussée ; toutefois qu'en séance de la Commission de concertation, les demandeurs ont déclaré que l'escalier projeté et la plateforme seront prévus en caillebotis ;
15. Considérant que cette plateforme jouxte le mitoyen au n° 76 de la Grande rue au Bois et ne nécessite pas de rehausse de mitoyen ; que, dès lors, les demandes de dérogation peuvent être accordées ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

16. Considérant que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à la moitié de sa superficie, en accord avec la réglementation urbanistique applicable ;

ISOLATION DES FACADES

17. Considérant que l'isolation des façades arrière et latérale droite est prévue ; que celles-ci se situent sur les parcelles voisines (Rue Auguste Lambiotte, 22 et Grande rue au Bois, 70) ;

FAÇADES :

18. Considérant que, au rez-de-chaussée, une baie est créée en partie avant afin d'augmenter l'apport en lumière naturelle ;

AVIS FAVORABLE unanime

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 - hauteur) ;

Abstention(s) : Néant

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*