

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Lambermont 109**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire des annexes à chaque niveau, construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse rentrante au 2^{ème} étage, aménager une terrasse sur deux niveaux au 1^{er} étage et une seconde au 3^{ème} étage, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol, aménager 1 logement supplémentaire (4 unités au lieu de 1) et effectuer des travaux structurels intérieurs en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE :

ENQUETE : du 06/09/2019 au 20/09/2019**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur
L'architecte
Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- la Commission de concertation devrait aborder les points suivants : la stabilité et l'utilité de la construction de 3 terrasses, l'atteinte à la vie privée causée par les vues depuis celles-ci ainsi que l'utilisation du mur commun/privatif ;
- ce chantier d'une durée de 6 à 8 mois ajoutera des nuisances sonores à la situation actuelle ;
- quel est l'intérêt de rénover entièrement le rez-de-chaussée si aucune isolation sonore n'est prise en considération ?

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - construire des annexes à chaque niveau dont celle au 3^{ème} étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - aménager une terrasse rentrante au 2^{ème} étage ;
 - aménager une terrasse sur deux niveaux au 1^{er} étage et une seconde au 3^{ème} étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol ;
 - aménager 1 logement supplémentaire (4 unités au lieu de 3), en dérogation au RCU, titre II, art. 3 (caves manquantes) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 17 mars 1911 visant à "construire une maison" ;
- 3) Vu la confirmation du 29 novembre 2018 attestant de l'existence de trois logements ;
- 4) Vu que cet immeuble de l'architecte DEGRAEVE date de 1911 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 4 logements : un duplex 1 chambre, un appartement 1 chambre, un duplex 2 chambres et un studio avec mezzanine ;
- 6) Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;

- 7) Considérant que la demande vise la privatisation d'une partie du sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- 8) Considérant qu'il ne reste pas suffisamment de caves pour chaque logement et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 9) Considérant que les différentes annexes s'inscrivent dans les gabarits autorisables, qu'elles n'entraînent que peu de nuisances sur les parcelles voisines et qu'elles améliorent le confort des logements existants ;
- 10) Considérant que la terrasse rentrante sur la toiture plate au 2^{ème} étage ne porte pas atteinte au voisinage direct, qu'elle permet un accès extérieur pour l'appartement au 2^{ème} étage et en ce sens, améliore le confort de celui-ci;
- 11) Considérant que la création des terrasses doubles aux 1^{er} et 3^{ème} étages permet d'aménager un accès extérieur pour les appartements mais que des vues intrusives sont générées et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 12) Considérant que de par la position dominante de la terrasse supérieure au 3^{ème} étage, celle-ci génère des vues sur l'intérieur d'îlot et qu'il n'y a dès lors pas lieu de l'aménager ;
- 13) Considérant que la lucarne s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'avoir un éclairage naturel suffisant pour le logement studio au dernier étage ;
- 14) Considérant que l'annexe et la terrasse au 3^{ème} étage dérogent à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent en hauteur le gabarit voisin de droite ; que ce dépassement est toutefois acceptable car ces extensions restent inférieures au mitoyen de gauche, plus élevée ;
- 15) Considérant que le local vélos/poussettes n'est pas proportionnel au nombre de logements et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 16) Considérant que sur base du rapport du service de prévention incendie, aucun mobilier ne peut être présent sur les paliers d'escalier et qu'il y a lieu de respecter leurs recommandations ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir un local de rangement pour chaque logement,
- reculer le garde-corps de la terrasse inférieure au 1^{er} étage de 60cm par rapport à l'about du mur mitoyen gauche ;
- reculer la surface accessible de la terrasse inférieure au 3^{ème} étage de 1.90m par rapport à l'axe mitoyen droit ;
- supprimer la terrasse supérieure au 3^{ème} étage ;
- agrandir le local vélos/poussettes ;
- respecter les remarques du rapport SIAMU.

La dérogation suivante est accordée :

- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture d'une construction mitoyenne

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction
des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles
Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*