

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/11/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Lambermont 182**OBJET :** dans un bâtiment comprenant trois logements, supprimer un des logements (passer de 3 à 2), effectuer des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications à la façade avant et arrière**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 : -

**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 bâtiment comprenant trois logements, supprimer un des logements (passer de 3 à 2), effectuer des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications à la façade avant et arrière;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 22 avril 1913 visant à construire une maison ;
- 3) Vu le rapport des renseignements urbanistiques du 13 juillet 2018 qui atteste de l'existence de 3 logements ;
- 4) Considérant que la nouvelle répartition comprend un appartement 3 chambres en quadruplex bas et un appartement une chambre en duplex haut ;
- 5) Considérant que l'arrière du sous-sol est annexé au quadruplex et sert de buanderie, salle de bain, débarras et stockage ;
- 6) Considérant que la véranda installée au rez-de-chaussée sans autorisation sera démontée, et que l'escalier droit menant au jardin sera reconstruit, afin de se rapprocher de la situation d'origine ;
- 7) Considérant que l'ancienne cage d'escalier de service, actuellement occupée par un ascenseur, sera utilisée pour les circulations internes grâce à un nouvel escalier ;
- 8) Considérant que la pièce à vivre projetée au rez-de-chaussée est conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
- 9) Considérant toutefois qu'un WC est placé dans le coin de son plan, et que bien qu'un rideau soit dessiné, il est en dérogation à l'art. 8 du titre II du RRU en ce qu'il donne directement sur l'espace de vie ;
- 10) Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un sas ;
- 11) Considérant que le 1<sup>er</sup> étage accueille un salon traversant et un bureau, et qu'une partie du plancher est supprimée à l'arrière pour créer une double hauteur à la pièce à vivre en contrebas ;
- 12) Considérant que de cette suppression de plancher découle la suspension de la cheminée d'origine dans le vide, et la suppression du garde-corps d'origine en façade arrière ;
- 13) Considérant que la cage d'escalier principale devient privée à partir du 1<sup>er</sup> étage pour accéder à la partie haute du grand logement où se trouvent trois chambres et deux salles de bain ;
- 14) Considérant que la chambre 1 est conforme aux Règlements d'Urbanisme et qu'elle possède une salle de bain privative et un balcon en façade arrière ;
- 15) Considérant que les chambres 2 et 3 sont positionnées en façade avant et qu'un jardin d'hiver est créé comme un sas avant le balcon ;
- 16) Considérant qu'une salle de bain est placée dans la pièce centrale de l'enfilade et qu'elle englobe une cheminée d'origine ;
- 17) Considérant que le séjour du duplex supérieur déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que sa surface éclairante n'est pas suffisante (3,6m<sup>2</sup> en lieu et place de 5,6m<sup>2</sup>) mais qu'il s'agit d'une situation existante ;
- 18) Considérant que le garde-corps de la terrasse est placé à fleur de la construction, ce qui crée des vues obliques non-conformes au Code Civil, mais que ceci est repris dans la situation de droit ;

- 19) Considérant que la chambre déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie requis (12,4m<sup>2</sup> en lieu et place de 14m<sup>2</sup>) ;
- 20) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'affecter la totalité ou une partie de la surface du dressing à la chambre ;
- 21) Considérant que chaque logement possède un espace de stockage, qu'un local vélo-poussettes généreux et facile d'accès est proposé, et que les compteurs sont accessibles en tout temps ;
- 22) Considérant que la zone de recul est entièrement minéralisée, ce qui constitue une dérogation à l'art. 38 du titre I du RCU, et qu'elle devra dès lors, conformément au RCU, être réaménagée en espace généreusement planté ;
- 23) Considérant que les châssis du 3<sup>ème</sup> étage ont été modifiés en ce qu'ils sont en PVC et qu'ils ne respectent pas les formes et divisions d'origine, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
- 24) Considérant que la transformation des doubles ouvrants en simple ouvrant ne pose pas de problème, mais que la hauteur de la traverse d'imposte n'est pas cohérente en ce que les proportions ne correspondent pas à celles des étages inférieurs, et de plus que l'allège pleine a été supprimée ;
- 25) Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à des châssis en bois de ton blanc à allège pleine et à traverse d'imposte plus cohérente par rapport aux étages inférieurs ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- placer un sas entre le wc du rez-de-chaussée et la cuisine ;
- affecter la totalité ou une partie de la surface du dressing à la chambre dans les combles ;
- proposer un aménagement paysager conforme à l'art. 38 du titre I du RCU pour la zone de recul ;
- revenir à des châssis en bois de ton blanc à allège pleine et à traverse d'imposte plus cohérente par rapport aux étages inférieurs.

La dérogation suivante est accordée :

- RRU Titre II art. 10 : éclairage naturel

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*