

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/01/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Auguste Lambiotte 115
OBJET : dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser l'extension du logement situé au bel étage dans le demi sous-sol, la trémie d'escalier reliant ces deux niveaux, les fermetures des balcons au niveau du demi sous-sol et du bel étage, la création d'une véranda en façade arrière et l'escalier donnant accès au jardin depuis le bel étage

SITUATION : AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 10/12/2019 au 24/12/2019

REACTIONS : 1

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- cette demande est de nature à empêcher un accès aisé à la cave, privatise les espaces communs au rez-de-chaussée et nuit à la qualité de vie des habitants ainsi qu'aux qualités architecturales de l'immeuble ;
- les plans ne mentionnent rien quant à la situation existante, réalisée sans autorisation ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements : régulariser l'extension du logement situé au bel étage dans le demi sous-sol (en dérogation au Titre II article 4 du Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur sous plafond)), la trémie d'escalier reliant ces deux niveaux, les fermetures des balcons au niveau du demi sous-sol et du bel étage, la création d'une véranda en façade arrière et l'escalier donnant accès au jardin depuis le bel étage (en dérogation au Titre I articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- 2) Considérant que la demande ne porte que sur le demi sous-sol et le bel étage de l'immeuble ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 24 octobre 1913 visant à construire une maison ;
- 4) Vu la confirmation du 15 mai 2017 attestant de l'existence de 3 logements ;
- 5) Vu l'avertissement du 28 juin 2017 portant sur :
 - La modification de l'utilisation des locaux du demi-sous-sol: logement en lieu et place de locaux accessoires au logement (extension du logement du rez-de-chaussée).
 - La réalisation de travaux structurels par le percement d'une trémie d'escalier permettant une circulation privative entre le demi-sous-sol et le rez-de-chaussée.
 - Le logement en duplex ainsi créé est non conforme aux normes d'habitabilité des réglementations urbanistiques en vigueur;
- 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 7) Considérant que les travaux à régulariser sont déjà réalisés ;
- 8) Vu le refus de Permis d'Urbanisme du 3 décembre 2019 pour, dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser la rehausse d'une annexe, la fermeture d'un balcon, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications apportées à la façade avant d'un appartement situé au 1er étage ;

Extension du logement situé au bel étage dans le demi sous-sol et trémie d'escalier reliant ces deux niveaux :

- 9) Considérant que l'extension du logement existant situé au bel étage dans le demi sous-sol permet la création d'un duplex deux chambres possédant une grande superficie (+/- 160m²);
- 10) Considérant qu'à l'origine les locaux du demi sous-sol étaient déjà des locaux habitables de l'immeuble (cuisine/salle à manger) et que ceux-ci sont peu enterrés par rapport au niveau du jardin ou de la rue ;

- 11) Considérant que les chambres dans le demi sous-sol possèdent une hauteur sous plafond de 2m38, ce qui déroge au Titre II art 4 du Règlement Communal d'Urbanisme mais que cette dérogation est minime et donc justifiable;
- 12) Considérant que les compteurs restent accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Volumes arrière :

- 13) Considérant que les fermetures des balcons réalisées sur le niveau du demi sous-sol et celui du bel étage sont prolongées d'une « véranda », qu'il s'agit de nouveaux volumes et qu'ils sont construits au-delà des gabarits autorisables par les réglementations en vigueur ;
- 14) Considérant que le volume de la veranda est situé en retrait de la limite mitoyenne avec le n° 117 située à droite et que ce volume ne nuit pas à l'éclairage de cette parcelle voisine ;
- 15) Considérant qu'un escalier donnant accès au jardin est également ajouté en partie droite ;
- 16) Considérant que l'escalier bien qu'il ne soit pas représenté sur les plans d'archives semble être en place depuis un certain temps et qu'une rehausse également ancienne du mur mitoyen est en place pour limiter les vues avec la parcelle voisine de droite ;
- 17) Considérant que celui-ci permet aux habitants de ce duplex un accès aisé au jardin depuis le bel étage, ce qui améliore le confort de l'appartement;

AVIS FAVORABLE unanime.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Titre I Art. 4 du Règlement Régional d'Urbanisme : Profondeur d'une construction mitoyenne,
- Titre I Art. 6 du Règlement Régional d'Urbanisme : Toiture d'une construction mitoyenne,
- Titre II Art. 4 du Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur sous plafond)
- Titre II Art. 10 du Règlement Communal d'Urbanisme (éclairage)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Véronique FRANCHIOLY, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*