

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/11/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Auguste Lambiotte 97
OBJET : 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), effectuer des aménagements intérieurs

SITUATION : AU PRAS : zone mixte
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 16/10/2020 au 30/10/2020

REACTIONS : 0

La Commission entend : -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - régulariser ;
 - une annexe sur 2 étages (sous-sol et bel étage) en façade arrière, en dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (3/4 de la parcelle), à l'art.13 du titre I du RRU (surface perméable) et l'art.10 du titre II du RRU (superficie éclairante) ;
 - les modifications esthétiques en façade avant (porte et fenêtres) ;
 - effectuer des aménagements intérieurs ;
- 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 délivré en date du 30 mars 1928 visant à effectuer des transformations ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 13 novembre 1934 visant à surélever l'immeuble ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 28 mai 1946 visant à transformer le second étage ;
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme délivré en date 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 que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 8) Vu la mise en demeure rédigée en date du 12 août 2019 pour l'annexe de +- 12m² sur un niveau au niveau du bel étage en façade arrière côté mitoyen gauche, l'aménagement de 2 logements en lieu et place de 3 logements et la modification de l'aspect architectural de la façade avant (porte d'entrée et châssis en PVC et placement d'un panneau opaque sur l'imposte du châssis au 1er étage côté mitoyen droit) ;
- 9) 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 ;
- 10) Considérant que la nouvelle répartition comprend : un studio au bel étage (+- 67m²), un logement 1 chambre au 1er étage (54m²) et un logement 1 chambre au 2ème étage (46m²) ;
- 11) Considérant que l'annexe sur 2 étages déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du fait que la construction se fait sur plus des 3/4 de la parcelle mais que celle-ci améliore les qualités d'habitabilité de l'immeuble ;
- 12) Considérant en effet que l'annexe du rez-de-jardin permet d'avoir de plus grandes caves pour les logements ;
- 13) Considérant que l'annexe du bel étage, bien qu'entraînant une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'éclairage naturel, agrandit le logement existant ;
- 14) Considérant que celui-ci est transformé en studio afin d'obtenir un meilleur éclairage naturel dans la pièce centrale du logement (ouvertures des baies existantes) ;
- 15) Considérant que les sanitaires du logement du 1er étage sont améliorés ;
- 16) Considérant que les deux logements 1 chambre présentent un léger déficit en éclairage naturel et que celui-ci découle de la situation de droit ;
- 17) Considérant que le logement du 2ème étage est inchangé ;
- 18) Considérant que l'entièreté de la parcelle reste imperméable, ce qui déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme (petite et enclavée) ;

- 19) Considérant que la cave n°3 doit pouvoir être fermée ;
- 20) Considérant que les compteurs sont accessibles à tous les logements de façon permanente ;
- 21) Considérant que la porte en PVC est remplacée par une porte en bois de teinte blanche qui respecte la typologie de l'immeuble ;
- 22) Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC qui ne respectent pas les divisions d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 23) Considérant que le panneau opaque qui se trouve sur l'imposte du châssis du 1^{er} étage côté droit est supprimé et remplacé par un vitrage transparent ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- proposer des châssis en bois en façade avant en respectant la typologie d'origine ;
- installer une porte pour la cave n°3 ;
- entamer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer 6 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel)

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*