

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Auguste Lambiotte 113
OBJET : sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (maison unifamiliale), construire un bâtiment à front de voirie (R+3+T) comprenant 2 logements duplex, réaménager la maison unifamiliale, y effectuer des travaux structurels intérieurs et y ajouter une lucarne et une terrasse en façade arrière

SITUATION : AU PRAS : en zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 15/02/2021 au 01/03/2021

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (maison unifamiliale) :
 - construire un bâtiment à front de voirie (R+3+T) comprenant 2 logements duplex en dérogation au RRU, Titre I, art. 6 (hauteur de la toiture) ; Titre II, art.8 (WC) et art. 17 (local vélos/poussettes) ; Titre VIII, art. 6 (emplacement de parcage, règle général) et au RCU, Titre II, art. 3 (espace de rangement privatif) ;
 - réaménager la maison unifamiliale en dérogation au RRU, Titre II, art. 8 (WC) et au RCU, Titre II, art. 3 (espace de rangement privatif) ;
 - y effectuer des travaux structurels intérieurs ;
 - et y ajouter une lucarne et une terrasse en façade arrière en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (profondeur et toiture) et au RCU, Titre I, art. 11, 2° et 3° (volume rentrant en toiture) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 février 1923 visant à construire une maison de derrière ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mai 1923 visant à construire un mur de clôture ;
- 4) Vu le refus du permis d'urbanisme du 10 octobre 2000 visant à construire à front de rue un bâtiment (R+1) abritant un garage, une buanderie et une remise au rez-de-chaussée et une chambre et une salle-de-bains à l'étage (extension d'une habitation construite en fond de parcelle) ;

BÂTIMENT ARRIÈRE

- 5) Considérant que la demande vise à réaménager la maison unifamiliale (d'un logement 2 chambres en logement 3 chambres) ;
- 6) Considérant que le logement est qualitatif et respecte globalement les normes d'habitabilité des règlements en vigueur ;
- 7) Considérant néanmoins que le WC au rez-de-chaussée donne directement sur le salon et qu'il ne respecte pas les dimensions minimales requis (1m x 0,75m au lieu de 1,2m x 0,8m), ce qui rend le logement non-conforme au RRU ;
- 8) Considérant qu'il s'agit du seul WC du logement et qu'il est nécessaire de se conformer au RRU ;
- 9) Considérant que ce logement ne dispose pas d'un espace de rangement privatif et qu'il déroge donc également au RCU ;
- 10) Considérant qu'il est souhaitable d'aménager un tel local dans ce logement 3 chambres ;
- 11) Considérant que le décroissement de la cuisine permet une meilleure organisation des pièces de vie et que l'agrandissement des baies optimise l'éclairage de ces pièces ;
- 12) Considérant que la demande vise à ajouter une lucarne et une terrasse en façade arrière ;
- 13) Considérant que la lucarne déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur et en hauteur les gabarits voisins ; que le volume rentrant en toiture est en saillie par rapport au volume de la toiture, ce qui déroge également au RCU ;
- 14) Considérant que la largeur de la lucarne et de la terrasse est plus grande que 2/3 de la largeur de la façade, ce qui n'est pas conforme au RRU ni au RCU ;

- 15) Considérant que la lucarne n'entraîne que peu de nuisances aux parcelles voisines, qu'elle améliore fortement l'habitabilité de la grande chambre et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
- 16) Considérant néanmoins que la terrasse génère des vues sur les parcelles voisines (rue Auguste Lambiotte 111 et 115) et qu'il convient d'installer des bacs à plantes afin de régler ce problème ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 17) Considérant que la zone de cours et jardins est aménagée en jardin privé pour la maison arrière conformément aux règlements en vigueur ;

BÂTIMENT AVANT

- 18) Considérant que la demande vise également à construire un bâtiment à front de voirie comprenant 2 logements, répartis comme suit :
- un passage vers le bâtiment arrière au rez-de-chaussée ;
 - 1 logement duplex 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - 1 logement duplex 2 chambres aux 3^{ème} étage et 4^{ème} étage sous combles ;
- 19) Considérant que ce bâtiment déroge au gabarit prescrit par le RRU en ce que les lucarnes en façades avant et arrière sont plus grandes que 2/3 de la largeur de la façade ;
- 20) Considérant que le bâtiment déroge également au RRU en termes de hauteur et qu'il y a lieu de centrer et reculer la lucarne en façade avant pour supprimer la dérogation ;
- 21) Considérant que les nouveaux logements sont qualitatifs et respectent globalement les normes d'habitabilité des règlements en vigueur ;
- 22) Considérant néanmoins que le logement duplex des 3^{ème} étage et 4^{ème} étages sous combles ne dispose pas d'un espace de rangement privatif, ce qui est en dérogation au RCU ;
- 23) Considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace de rangement privatif par logement ;
- 24) Considérant que le WC au 3^{ème} étage donne directement sur les pièces de vie de ce logement duplex ; qu'il y a lieu de prévoir un sas avec deux portes ;
- 25) Considérant que l'aménagement de la terrasse au 3^{ème} étage ne respecte pas les prescriptions du Code Civil en matière de vues directes et indirectes sur la propriété voisine (n° 115) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 26) Considérant que l'absence d'un local commun pour les vélos et les poussettes et l'absence d'emplacements de parking privé constituent des dérogations au RRU ;
- 27) Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;
- 28) Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
- 29) Considérant que la parcelle se trouve en zone B du plan d'accessibilité en transport en commun ; qu'il y a lieu de prévoir à tout le moins un local commun vélos/poussettes pour au moins 1 emplacement de vélo par chambre prévue par ce projet ;
- 30) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- 31) Considérant que le système de gestion des eaux pluviales de la maison arrière n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;
- 32) Considérant qu'en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kW et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) et que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite, auprès de la Commune, préalablement au début des travaux ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- reculer la lucarne en façade avant et l'aligner sur les baies centrales de la façade avant ;
- rendre le WC de la maison arrière conforme au RRU ;
- rendre la terrasse au 2^{ème} étage sous combles du bâtiment arrière conforme au Code Civil ;
- rendre la terrasse au 3^{ème} étage du bâtiment avant conforme au Code Civil ;
- prévoir un local de rangement privatif par logement ;

- prévoir un local vélos/poussettes pour au moins 1 vélo par chambre prévue par le projet ;
- modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021;
- respecter les conditions de l'avis du SIAMU ;

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 - lucarnes)
- dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (emplacements de parcage)
- dérogation à l'art. 11 du Titre I du RCU (implantation des volumes rentrants en toiture)

Abstention : -

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,

Lien DEWIT, Représentante de la Commune,

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

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,