

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/05/2021**DEMANDEUR :**

LIEU :	Boulevard Lambermont 474
OBJET :	dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une annexe aux sous-sol, rez-de-chaussée et 2 ^{ème} étage, créer des terrasses aux rez-de-chaussée, 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages, revoir l'aménagement des logements et effectuer des travaux structurels intérieurs
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 : -
ENQUETE :	du 26/04/2021 au 10/05/2021
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, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - construire une annexe aux sous-sol, rez-de-chaussée et 2^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit en profondeur),
 - créer des terrasses aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - revoir l'aménagement des logements,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier combles) ;
- 2) Vu la demande de permis d'urbanisme du 25 août 2009 visant à changer l'affectation d'une maison unifamiliale en bureaux ;
- 3) Vu le refus du permis du 21 juin 2016, confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 22 juin 2017, visant à changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en 4 appartements et effectuer des travaux structurels intérieurs ;
- 4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 octobre 2018 visant « dans une maison unifamiliale, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3) et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 20 août 2019 visant à « dans une maison unifamiliale, aménager deux logements supplémentaires (3 unités au lieu de 1) et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;
- 6) Vu la confirmation du 10 juin 2020 attestant de l'existence d'un logement ;
- 7) Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ; que le nouvel aménagement prévoit deux appartements 2 chambres et un duplex 3 chambres ;
- 8) Considérant qu'une cave supplémentaire est creusée du côté arrière droit ; qu'il y a déjà un nombre suffisant de caves privatives ;
- 9) Considérant qu'une annexe est créée au-dessus de ce volume et qu'elle abrite une seconde chambre à destination du logement au rez-de-chaussée ;
- 10) Considérant que la réorganisation de ce logement permet de rétablir la continuité des pièces en enfilade (salon et salle-à-manger) mais qu'en positionnant une chambre dans ce prolongement, la communication avec la façade arrière est rompue, ce qui obstrue et prive de tout apport en éclairage naturel les pièces du séjour ;
- 11) Considérant qu'une verrière est posée en partie haute pour compenser la perte d'éclairage mais ne comble pas la suppression de la communication visuelle avec le jardin ;
- 12) Considérant que la terrasse dans le prolongement de la chambre déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que de plus, elle nécessite une rehausse du mitoyen droit, ce qui déroge en terme de hauteur ;
- 13) Considérant la profondeur importante de ces interventions, les dérogations ne peuvent être octroyées ;

- 14) Considérant que la création d'une terrasse au 1^{er} étage se ferait au détriment de la chambre parentale ; que l'importante rehausse du mitoyen droit cumulée aux annexes existantes ne ferait que réduire l'apport en éclairage naturel de celle-ci ;
- 15) Considérant que la terrasse du 2^{ème} étage déroge au RRU car celle-ci dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits voisins ; qu'elle est située en promontoire et qu'elle présente des vues intrusives ;
- 16) Considérant dès lors qu'il pas souhaitable d'aménager de terrasse à cet endroit ni de modifier le volume permettant son accès ;
- 17) Considérant que le duplex supérieur passe de 1 à 3 chambres ; que l'escalier accolé contre la cheminée avant est déporté en partie centrale, libérant ainsi un espace plus confortable pour le séjour-cuisine ;
- 18) Considérant que ce nouvel escalier mène à 2 nouvelles chambres dans les combles ; que cette réorganisation est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
- 19) Considérant que l'espace alloué au garage est réduit afin de créer une zone tampon permettant d'accéder au local vélos/poussettes sans passer par le garage ;
- 20) Considérant que les châssis bois en façade avant sont repeints en noir afin de correspondre à la teinte de la porte d'entrée ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*