

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/06/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Lambermont 163**OBJET :** dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la division en 3 logements et construire une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 01/06/2021 au 15/06/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

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

- 1) Considérant que la demande vise à construire une annexe au rez-de-chaussée et à mettre en conformité la division de la maison unifamiliale existante en 3 appartements répartis comme suit :
  - rez-de-chaussée, un appartement une chambre,
  - 1er étage, un appartement une chambre,
  - 2ème et 3ème étage, un appartement duplex de 3 chambres ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 juin 1935 visant à bâtir une maison ;
- 3) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 4) Considérant que le logement projeté au rez-de-chaussée répond aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
- 5) Considérant que le living de l'appartement du 1er étage semble déroger à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'il n'atteint pas le minimum de superficie requis (16m<sup>2</sup> en lieu et place de 20m<sup>2</sup>) ;
- 6) Considérant toutefois que dans le prolongement vers l'arrière se trouve une salle de soin de 10m<sup>2</sup>, qu'il ne s'agit pas d'un espace professionnel mais bien d'un espace de soin privé et que cet espace devra donc être intégré dans les superficies du salon en ce qu'aucune cloison n'est prévue ;
- 7) Considérant que le reste de l'appartement répond aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
- 8) Considérant que l'appartement 3 chambres en duplex aux 2ème et 3ème étages est conforme aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
- 9) Considérant cependant que les appartements rencontrent tous un problème d'aménagement en ce que la circulation commune traverse chacun d'entre eux sans se soucier de la notion d'intimité ;
- 10) Considérant en effet que l'habitant de l'appartement du rez-de-chaussée doit en sortir pour se rendre dans sa chambre ou dans son dressing ;
- 11) Considérant également que l'habitant de l'appartement du 1er étage doit sortir de son appartement pour se rendre dans sa salle de bain, dans sa chambre ou dans sa cuisine, et que son wc est placé pratiquement dans l'escalier commun ;
- 12) Considérant enfin que l'appartement duplex des 2ème et 3ème étages est accessible pour tous les occupants de l'immeuble en ce qu'aucune porte d'entrée n'est prévue ;
- 13) Considérant dès lors que le plan de tous les appartements devra être revu afin de leur garantir un fonctionnement indépendant du reste de l'immeuble ;
- 14) Considérant qu'aucun local vélo/poussettes n'est prévu, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU, et qu'il serait préférable, dès lors, d'en aménager un ;
- 15) Considérant que les problèmes de gestion des eaux de ruissellement sont croissants en région bruxelloise, et que la nouvelle toiture plate gagnerait à être végétalisée afin d'améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime sur la demande telle que présentée.

*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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*