

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/04/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont, 100

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une annexe afin d'y installer un escalier, rehausser un mur mitoyen, mettre en conformité l'aménagement du duplex et les modifications apportées à la façade arrière (modification du permis d'urbanisme du 19 avril 2016)

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 10/03/2022 au 24/03/2022

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 afin d'y installer un escalier, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit constructible),
- rehausser un mur mitoyen, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
- mettre en conformité :
 - l'aménagement du duplex, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage en double jour),
 - les modifications apportées à la façade arrière ;

Historique des permis d'urbanisme :

2. Vu le permis d'urbanisme délivré sous conditions le 19 avril 2016 et visant à « modifier le nombre de logements de 1 à 4 et construire des annexes » (3 logements autorisés et non 4) ;
3. Vu le constat d'arrêt des travaux datant du 13 mars 2018 ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir 3 logements ;

Généralités :

5. Considérant que la présente demande ne porte que sur le duplex inférieur de cet immeuble de rapport ;
6. Considérant que le projet vise à installer l'escalier interne de ce logement à un autre endroit (en façade arrière en lieu et place de la pièce centrale) ;

Volume :

7. Considérant que le nouvel escalier est installé dans une nouvelle annexe ;
8. Considérant que l'annexe déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, et ce au regard des constructions mitoyennes ;
9. Considérant que sa construction nécessite la rehausse d'un mur mitoyen qui ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits autorisables ;
10. Considérant que la rehausse du mur mitoyen droit, d'une surface de 2,95 m², impacte la parcelle voisine (perte d'ensoleillement) et que, dès lors, les dérogations ne peuvent pas être accordées ;

Logement :

11. Considérant que l'escalier interne est déplacé pour des raisons techniques (cf. note d'un ingénieur au dossier) et afin de maintenir le décor intérieur de la pièce centrale du bel-étage ;
12. Considérant que cette nouvelle annexe limite les vues sur le jardin et l'apport en éclairage naturel des pièces de vie concernées (éclairage en second jour) ;

13. Considérant que l'éclairage du séjour et de la salle-à-manger dérogent à l'art. 10 du Titre II du RRU et que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
 14. Considérant que la salle-à-manger et la cuisine ne se trouvent plus au même étage et que la pièce arrière ne devrait pas être trop réduite vu la hauteur sous plafond ;
 15. Considérant que cet aménagement est nettement moins qualitatif que le précédent ;
- Façade arrière :
16. Considérant qu'une baie est modifiée en façade arrière afin de permettre l'accès au nouvel escalier ;
- Conclusion :
17. Considérant, au vu de ce qui précède, que le duplex n'est pas acceptable tel quel ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre-Edouard VERHAEGHE, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*