

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Lambermont 119**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 4 logements, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant, la création de volumes en partie arrière droite à tous les niveaux, la transformation du volume de toiture en partie avant et le rehaussement en partie arrière, l'aménagement de 2 terrasses aux 4^{ème} et 5^{ème} étages, l'installation d'un escalier extérieur, l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol et caves et la réalisation de travaux structurels intérieurs**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 02/11/2020 au 16/11/2020**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 4 logements, mettre en conformité :
 - la modification esthétique en façade avant (porte d'entrée, division de châssis au rez-de-chaussée) ;
 - la création de volumes en partie arrière droite à tous les niveaux en dérogation au RRU titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - la transformation du volume de toiture en partie avant (typologie à la Mansart et oculus) ;
 - le rehaussement sur 2 niveaux en partie arrière en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - l'aménagement de 2 terrasses aux 4^{ème} et 5^{ème} étages en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - l'installation d'un escalier extérieur en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol et caves en dérogation au RCU, titre II, art. 4 (hauteur chambre sous-sol) ;
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (démolition de murs porteurs, escalier vers combles) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation du 13/09/1910 en vue de "construire une maison" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation du 19/01/1917 en vue d'"exhausser une annexe et construire une salle de bain" ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13/07/1923 en vue de "transformer les caves" ;
- 5) Vu la confirmation du 6 décembre 2019 attestant de l'existence de 4 logements ;
- 6) Vu que cet immeuble de l'architecte VANDENKIEBOOM date de 1910 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 7) Considérant que la demande vise la privatisation du rez-de-chaussée surbaissé et du sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée surélevé ; que cela permettra la réalisation d'un appartement triplex 1 chambres et 2 bureaux accessoires ;
- 8) Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre avant au sous-sol est insuffisante, mais que cette dérogation ne porte que sur 5 cm et ne compromet pas l'habitabilité du local concerné ;
- 9) Considérant que les caves sont des espaces communs et que leurs privatisations privent les logements d'espaces de rangement ;
- 10) Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir une accessibilité vers les caves et de transformer le triplex en duplex en veillant à créer une circulation interne sans passer par la cage d'escalier commune ;
- 11) Considérant que l'immeuble comprend 4 unités de logement sans aucun local vélos-poussettes à disposition pour l'ensemble des résidents ;

- 12) Considérant qu'un volume vitré sur 2 niveaux vient refermer la partie droite de ce logement et qu'un vide est créé entre les 2 niveaux de ce rez-de-chaussée ;
- 13) Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée porte atteinte à la quiétude du voisin de gauche et qu'il y a lieu de raccourcir celui-ci de manière à juste permettre l'accès à l'escalier extérieur ;
- 14) Considérant que la fermeture des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages et leurs extensions au-delà du mitoyen de le plus profond permet d'aménager des chambres supplémentaires aux logements de ces niveaux ;
- 15) Considérant qu'une rehausse sur 2 niveaux s'inscrit dans le versant arrière de la toiture ; que ce volume dépasse en hauteur les gabarits mitoyens ;
- 16) Considérant que ce volume est supérieur au gabarit le plus élevé mais que ce dépassement ne porte pas atteinte du fait du traitement en gradins de celui-ci ;
- 17) Considérant que 2 terrasses sont aménagées sur les toitures plates de ces gradins ;
- 18) Considérant que ces terrasses dépassent en hauteur et en profondeur les gabarits autorisables ; que de leurs positions dominantes, celles-ci proposent des vues intrusives sur les parcelles voisines et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 19) Considérant que la modification du volume de toiture avant en Mansard et l'ajout d'oculi en lieu de place de fenêtres carrées ne correspond pas à la situation d'origine mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
- 20) Considérant que le remplacement de la porte d'entrée et des châssis au rez-de-chaussée sans le respect des divisions du permis d'urbanisme d'origine ne dénature pas le style de cette façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager des locaux communs accessibles à tous (caves et local vélos/poussettes à la place de la chambre au sous-sol) et revoir l'aménagement du logement inférieur en conséquence ;
- modifier le triplex inférieur en duplex en intégrant un escalier intérieur;
- rendre les terrasses conformes au Code civil.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture (hauteur)
- Art. 4 du titre II du RCU - Hauteur sous plafond

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,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*