

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022**DEMANDEUR** :**LIEU** :

Boulevard Lambermont, 160

OBJET :

dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité la construction d'une rehausse en toiture au 4^{ème} étage arrière, la prolongation du côté gauche des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, créer une cour anglaise au sous-sol arrière, installer un escalier extérieur côté droit, aménager deux logements supplémentaires (passer de 2 à 4 unités) et modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 04/01/2022 au 18/01/2022

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 2 logements :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une rehausse en toiture au 4^{ème} étage arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en hauteur),
 - la prolongation du côté gauche des balcons arrière aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - créer une cour anglaise au sous-sol arrière,
 - installer un escalier extérieur côté droit,
 - aménager deux logements supplémentaires (passer de 2 à 4 unités),
 - modifier l'esthétique de la façade avant (petits-bois, divisions à double ouvrant à la place de guillottes, châssis bois noir);
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 novembre 1928 en vue de "[construire une] maison";
3. Vu le refus du permis du 13 octobre 2020 suite à la demande visant à "transformer un immeuble de 2 appartements en 1 logement (13 chambres), placer un escalier de secours en façade arrière, agrandir l'annexe existante du sous-sol au 3^{ème} étage (arrière), rehausser le dernier étage (arrière), abaisser le niveau d'une partie du sous-sol et modifier les châssis en façade avant (couleur et division)";
4. Vu la confirmation du 20 juillet 2020 attestant de l'existence de 2 logements en duplex;
5. Considérant que les 4 logements se répartissent de la manière suivante :
 - aux demi sous-sol arrière et rez-de-chaussées surélevé : un appartement 2 chambres de +/- 120 m²,
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre et 1 bureau de +/- 77 m²,
 - au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres de +/- 77 m²,
 - aux 3^{ème} étage et combles : un appartement 3 chambres et 1 bureau de +/- 145 m²;
6. Considérant que le garage avant est réaffecté en local vélos/poussettes et que celui-ci est facile d'accès depuis la rue;
7. Considérant que la partie arrière est réaménagée en chambre, au profit du logement au rez-de-chaussée (création d'un duplex); que la cour arrière est agrandie afin d'offrir un apport en éclairage naturel plus important;
8. Considérant que l'escalier et la terrasse au rez-de-chaussée sont modifiés et remplacés par des éléments en caillebotis qui permettent un meilleur éclairage naturel;
9. Considérant que ce bâtiment de +/- 400 m² dispose de surfaces suffisantes pour aménager des plateaux de logements séparés;

10. Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
11. Considérant que le versant arrière de la toiture est rehaussé sur toute sa largeur ; que ce bâtiment étant le plus élevé, celui-ci dépasse en hauteur les gabarits voisins et que cela déroge au RRU ;
12. Considérant néanmoins que l'impact de ce volume est limité et qu'il permet d'aménager des parties habitables dans le duplex supérieur qui sont plus confortables ;
13. Considérant que ce bâtiment possédait déjà à l'origine des balcons à chaque niveau, permettant à chacun des logements de disposer de son propre espace extérieur privatif ;
14. Considérant que, dépourvus de leur fonction d'évacuation, la prolongation du côté gauche de ces balcons arrière n'est plus nécessaire ; qu'ils peuvent proposer des vues fort intrusives sur l'intérieur d'îlot de par leur séjour prolongé et qu'il y a alors lieu de supprimer ces avancées ou de maintenir celles-ci comme escalier de secours ;
15. Considérant que le remplacement des châssis en façade à rue permet de retourner à du bois comme matériau ; que les impostes retrouvent aussi des petits-bois et que, bien qu'elles ne disposent plus que d'une seule rangée verticale au lieu de deux ;
16. Considérant que le matériau au niveau du dôme en façade avant au 4^{ème} étage n'est pas précisé ;
17. Considérant que les plans sont lacunaires au niveau des grilles de la zone de recul et qu'il y a lieu de placer une grille sur l'ensemble du pourtour de la zone de recul (à l'alignement et sur les zones latérales) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- soit supprimer les terrasses de secours, soit ne pas modifier la fonction des terrasses de secours aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages pour en faire une prolongation des terrasses existantes ;
- replacer des petit bois-centraux doubles dans les impostes des châssis ;
- proposer un matériau pour le dôme en façade avant au 4^{ème} étage s'accordant à la typologie de l'immeuble ;
- placer une grille sur l'ensemble du pourtour de la zone de recul (à l'alignement et sur les zones latérales).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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 du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*