

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Auguste Lambiotte, 15

OBJET :

dans un immeuble de trois logements, régulariser l'ajout d'un quatrième logement dans les combles et la modification des châssis en façade avant (division et matériau châssis lucarnes)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

bien repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements, régulariser :
 - l'ajout d'un quatrième logement dans les combles, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie éclairante), à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et du RRU (espace pour rangement et stockage privatif) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes),
 - la modification des châssis en façade avant (division et matériau châssis lucarne) ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 20 mars 1908 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 octobre 1929 visant à « [construire] un étage et [un] WC » ;
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
5. Vu la mise en demeure du 18 janvier 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la modification architecturale de la façade à rue (mise en couleur des éléments en pierre bleue, remplacement du châssis sans respecter le matériau, cintrage et les divisions d'origine),
 - la réalisation de travaux structurels par l'ajout d'annexes couvrant totalement la cour (14 m²),
 - la modification du nombre de logements (4 en lieu et place de 3) ;
6. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
7. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande ;
8. Considérant que la situation régulière du bien est de trois logements, situés respectivement aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, avec sous-sol et combles accessoires ;
9. Considérant que les trois logements existants sont des petits logements de moins de 50 m² ;
10. Considérant que la demande vise à régulariser le quatrième logement situé sous les combles ; que celui-ci a été réaménagé pour en faire un studio de 31 m² ;
11. Considérant que ce nouveau logement n'est pas conforme aux normes d'habitabilité ; qu'il est en déficit d'éclairage naturel (4,27 m² au lieu de 6,2 m²) et qu'il ne bénéficie pas d'un espace de rangement et de stockage privatif ;
12. Considérant que l'immeuble ne bénéficie pas d'espaces communs suffisants et adaptés pour accueillir un local aisé d'accès permettant de ranger les vélos et poussettes ;
13. Considérant que l'ajout d'un petit logement (studio de 31 m²) vient densifier cet immeuble d'une superficie plancher d'à peine 202,23 m² ; qu'il serait préférable, le cas échéant, d'étendre le logement situé au 2^{ème} étage dans les combles afin d'en améliorer l'habitabilité et de créer ainsi un logement offrant plus qu'une chambre ;

14. Considérant, au vu des photos fournies, que les lucarnes en façade avant n'ont pas été réalisées selon les proportions dessinées dans les plans d'archives ; que la lucarne de gauche semble plus large mais que, toutefois, cette modification reste cohérente avec la composition de la façade (ouverture plus large sur la travée de gauche) et date de l'origine de la construction ;
15. Considérant que le matériau des châssis des lucarnes a été modifié ; que les châssis en aluminium de ton brun ne portent pas préjudice à la façade, mais que la division proposée pour le châssis de gauche est peu cohérente avec l'ensemble de la façade depuis la rue ;
16. Considérant que les divisions du châssis du rez-de-chaussée, visible en photo, ne correspondent pas aux plans puisqu'il manque un double-cadre dans la partie fixe de la division tripartite ; qu'il y a lieu de s'assurer que la division correspond bien à celle reprise sur les plans de la situation projetée ;
17. Considérant, en outre, que les châssis des étages ne sont pas cintrés et que les impostes n'ont pas de proportions harmonieuses et que cela nuit aux qualités esthétiques de la façade ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*