

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont, 59

OBJET :

Dans un immeuble de 3 logements, étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie des sous-sols, construire une véranda au rez-de-chaussée, rehausser un mur mitoyen au rez-de-chaussée, démolir un arrière-bâtiment et modifier le profil du terrain dans la zone de cour et jardin

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

repris à l'inventaire du patrimoine architectural

ENQUÊTE :

du 12/05/2023 au 26/05/2023

REACTIONS :

1

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- En ce qui concerne le rehaussement du mur mitoyen, il est demandé à ce que les tuiles d'origine qui viennent coiffer ce mur soient replacées après travaux, si possible, à l'identique et ce dans un souci d'homogénéité, d'esthétisme et respect du patrimoine ancien. Idem pour les tuiles du mur de la remise du fond du jardin, visiblement déjà tronquées, prévu d'être démolies, il serait bien de les remplacer en respectant l'harmonie et l'homogénéité des alentours ;

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :

- étendre le logement du rez-de-chaussée dans une partie des sous-sols, en dérogation à l'art.3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (espaces de rangement) et à l'art. 10 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (éclairage naturel),
- construire une véranda au rez-de-chaussée,
- rehausser un mur mitoyen au rez-de-chaussée,
- démolir un arrière-bâtiment,
- modifier le profil du terrain dans la zone de cour et jardin ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtisse du 26 juillet 1907 visant à construire une maison ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 avril 1937 visant à transformer l'immeuble ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 septembre 1946 visant à transformer la pièce du sous-sol en garage privé ;
5. Vu le permis de bâtir du 27 novembre 1979 visant à ajouter des annexes et à transformer l'immeuble, jamais réalisé et périmé ;
6. Vu le permis de bâtir du 15 avril 1980 visant à ajouter des annexes au rez-de-chaussée, jamais réalisé et périmé ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 26 novembre 2019 visant à, dans un bâtiment comprenant 3 logements, aménager une terrasse au 3^{ème} étage et installer un escalier intérieur dans le duplex supérieur ;
8. Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 17 mars 2023 ;

VOLUME :

9. Considérant que la véranda s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'agrandir le logement vers le jardin ;
10. Considérant que l'escalier existant menant au jardin depuis la terrasse du rez-de-chaussée est étendu, tout en restant dans les gabarits autorisables ;
11. Considérant que le mur mitoyen droit est rehaussé de 0,71m sur une profondeur de 2m pour permettre l'utilisation de la partie de terrasse restante sans créer de vues intrusives, tout en restant dans les gabarits autorisables ;

12. Considérant que la cour anglaise existante sous la dalle supportant la nouvelle véranda est refermée pour augmenter le volume des sous-sols, tout en restant dans les gabarits autorisables ;
13. Considérant qu'une nouvelle cour anglaise de 1m de dégagement est creusée en avancée à ce nouveau volume ;
14. Considérant que l'arrière-bâtiment est démoli, ce qui permet de retrouver une superficie de jardin plus généreuse ;
15. Considérant que la note explicative ne mentionne pas si les couvre-murs seront maintenus ;
16. Vu leur valeur patrimoniale et esthétique, il y a lieu de les conserver et de les replacer sur le mur rehaussé ;

INTÉRIEUR :

17. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu vers une partie des sous-sols, et que pour ce faire un escalier intérieur est aménagé ;
18. Considérant que le sol est décaissé afin d'augmenter la hauteur sous-plafond conformément aux Règlement d'Urbanisme ;
19. Considérant que l'extension du logement se fait au détriment des espaces communs, notamment des caves qui ne sont plus en nombre suffisant pour répondre à la capacité de l'immeuble, en dérogation à l'art 3 du Titre II du RRU ;
20. Considérant également que la chambre déroge à l'art. 10 du Titre II du RCU en ce que d'après cet article, seuls les vitrages situés au-dessus du niveau du sol doivent être pris en compte, et qu'ici leur superficie n'atteint pas le minimum requis (1,80m² en lieu et place de 3m²) ;
21. Considérant de plus que la cour anglaise n'offre qu'un dégagement de 1m, pour une profondeur de 1,90m, ce qui crée un sentiment d'inconfort et ne préfigure pas, dès lors, d'un bon aménagement des lieux ;
22. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'extension du logement du rez-de-chaussée dans les sous-sols apporte plus d'inconvénients que d'avantages à cet immeuble, et qu'il y a lieu dès lors de ne pas étendre le logement en sous-sol ;
23. Considérant que les étages ne font pas partie de la présente demande ;

JARDIN :

24. Considérant que le profil du jardin est modifié, en ce qu'en plus de la création d'une cour anglaise, une partie des terres est supprimée afin de façonner une pente douce ;
25. Considérant que ceci vise à faciliter l'accès à la lumière dans la chambre en sous-sol ;
26. Considérant toutefois que cette intervention, qui permet de descendre de 0,60m sur une distance de 5m, est insuffisante pour prétendre améliorer le confort de cette chambre ;
27. Considérant de plus que cette intervention est obsolète si le logement n'est pas étendu en sous-sol, et que dès lors, il n'y a pas lieu de modifier le profil du jardin ;
28. Considérant qu'un emplacement de citerne est visible sur les plans d'archives et que celle-ci a disparu en dérogation à l'art. 35, Titre I du RRU ;

FAÇADE :

29. Considérant que la demande ne porte pas sur la façade avant, en ce que les plans le mentionnent clairement ;
30. Considérant toutefois que l'immeuble, de style éclectique et d'inspiration Renaissance flamande, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il se trouve en ZICHEE, ce qui lui confère un caractère patrimonial indiscutable, obligeant un traitement rigoureux de son esthétique ;
31. Considérant que des incohérences sont relevées en ce que les plans des situations de fait et projetées indiquent que l'ensemble des châssis sont en bois, alors que les photos montrent des châssis hybrides comportant certes des impostes en bois, mais des ouvrants en PVC ;
32. Considérant que ceci n'est pas acceptable et que cela devra faire l'objet d'une demande de permis spécifique ou d'une remise en pristin-état ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- ne pas étendre le logement en sous-sol,
- ne pas modifier le profil du jardin,
- placer une nouvelle citerne d'eau de pluie dans la zone de cours et jardins ou prévoir un système de gestion intégrée des eaux de pluie ;
- conserver les couvre-murs existants et les replacer sur le mur rehaussé ;

Benjamin WILLEMS, *Président*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*