

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/09/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont 93

**OBJET :**

dans un immeuble (R+4) de 4 logements, mettre en conformité la construction d'une lucarne en toiture avant (coté avenue Eugène Demolder) avec l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 4 à 5 unités) et construire 4 lucarnes en toiture avant en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE(S) :

**ENQUETE :****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 immeuble (R+4) de 4 logements,
  - mettre en conformité :
    - la construction d'une lucarne en toiture avant (coté avenue Eugène Demolder),
    - l'ajout d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 4 à 5 unités) en dérogation à l'art. 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) et du règlement communal d'urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie),
  - construire 4 lucarnes en toiture avant ;

**HISTORIQUE**

- 2) Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 30 avril 1952 visant à « transformer la façade principale et l'intérieur » ;
- 3) Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble (R+4) de 4 logements avec au sous-sol des locaux accessoires aux logements, des locaux accessoires (garage) au rez-de-chaussée, 4 logements aux étages (1 par étage) et des locaux accessoires dans les combles ;

**PREAMBULE**

- 4) Considérant que le projet vise à ajouter un logement (studio) d'une superficie totale de +/- 47m<sup>2</sup> dans les combles ;
- 5) Considérant que le logement est relativement exigu ; que par ailleurs les logements sous toitures sont peu qualitatifs lors de période de fortes chaleurs et canicules ;

**VOLUMES**

- 6) Considérant que le projet vise à mettre en conformité une lucarne en toiture avant (coté avenue Eugène Demolder) ; que bien qu'elle ne s'aligne pas sur les travées des étages inférieurs, cette lucarne rentre dans le gabarit autorisable ; que d'après les orthoplans, elle semble avoir été construite avant 1977 et que dès lors une mise en conformité est acceptable ;
- 7) Considérant que le projet vise à construire 4 lucarnes en toiture avant ; que ces lucarnes sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ; que toutefois l'ajout d'un logement dans les combles ne contribue pas au bon aménagement des lieux et que dès lors la construction de lucarnes n'est pas appropriée ;

**HABITABILITE**

- 8) Considérant que la hauteur sous plafond des espaces habitables n'est conforme qu'avec l'ajout des lucarnes ;
- 9) Considérant que l'aménagement de ce studio dans les combles relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre, dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en plusieurs espaces communiquant entre eux par des baies sans porte ; que ces locaux, considérés isolément, ne satisfont pas aux normes minimales de superficie applicables et qu'il y a dès lors lieu de considérer que cet appartement n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité ;

**COMMUNS**

- 10) Considérant que le projet vise à ajouter un local vélo d'une superficie de +/- 11m<sup>2</sup> au sous-sol ;
- 11) Considérant qu'une partie des espaces affecté aux caves sont transformés en local poubelle et en espace d'entretien ;
- 12) Considérant que chaque logement dispose au minimum d'une cave privative ;
- 13) Considérant que le local compteurs est situé au sous-sol sous la cage d'escalier et reste accessible à l'ensemble des habitant·e·s ;

**FACADE AVANT**

- 14) Considérant que la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la demande ; que toutefois celle-ci comporte des modifications qui sont en infraction, à savoir les modifications de matériaux qui s'éloignent de la situation d'origine (PU de 1952), le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en bois par des châssis en PVC ;
- 15) Considérant qu'il y a lieu de régulariser la façade avant dans son ensemble lors d'une demande de permis ultérieure ;

**CONCLUSION**

- 16) Considérant que l'ajout de ce logement dans les comble ne contribue pas au bon aménagement des lieux et densifie l'immeuble et que dès lors il y a lieu de garder les locaux accessoires aux logements ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

Abstention(s) : -

*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,*

Luc SANCIAUME, *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,*