

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont 364

OBJET :

dans un immeuble de rapport (1 bureau et 2 logements), construire une annexe, changer l'affectation de bureau vers du logement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage à l'avant, aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 3), réaliser des modifications structurelles intérieures et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

dans le périmètre du « REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE "QUARTIER DES FLEURS" » approuvé en date du 25/10/2012 et repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

-

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport (comprenant 1 bureau et 2 logements) :
 - construire une annexe au rez-de-chaussée coté droit,
 - changer l'affectation de bureau vers du logement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage à l'avant en vue d'aménager un logement supplémentaire,
 - réaliser des modifications structurelles intérieures (ouverture de baies),
 - modifier la façade avant (remplacement des châssis d'angle à l'identique) ;

HISTORIQUE

- 2) Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 5 avril 1932 visant à « bâtir une maison » ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 29 mars 1986 visant à « établir des bureaux aux 1^{er} et 2^e niveaux en lieu et place d'un logement » ;
- 4) Vu le permis d'abattage d'arbre du 24 février 1987 visant à " abattre un arbre situé dans le jardin de l'immeuble (zone de recul latérale) ;
- 5) Vu le permis d'abattage d'arbre du 28 juillet 1992 visant à « abattre deux arbres dans la zone de recul » ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 8 février 2022 visant à "sur deux parcelles comprenant, d'une part, un bâtiment à usage mixte comportant 1 bureau et 3 logements (n°362) et, d'autre part, un bâtiment à usage mixte comportant 1 bureau et 2 logements (n°364), mettre en conformité la construction d'une véranda au 2^e étage, la modification de la répartition des logements, l'extension d'un logement dans les combles, la rehausse d'un mur mitoyen et la réalisation de travaux structurels intérieurs " ;
- 7) Vu que le bien est repris à l'inventaire de la région Bruxelles-Capitale : (https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Boulevard_Lambermont/364/22179) ;
- 8) Vu la situation régulière du bien à savoir un immeuble à usage mixte comprenant un bureau et deux logements ;
- 9) Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 7 septembre 2023 ;

VOLUMES

- 10) Considérant qu'une annexe suivant le plan de la terrasse latérale droite est construite sur un niveau, que le volume s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 11) Considérant cependant que la façade latérale, visible depuis l'espace public, présente des qualités patrimoniales par ses jeux de volumes avec la terrasse avancée et les travées d'angle et d'entrée en ressaut ;
- 12) Considérant également que cette façade est rehaussée d'éléments de décors tels qu'un encorbellement chantourné, des assises de briques en ressaut, une grille en fer forgé ;
- 13) Considérant que la construction de l'annexe, aura un impact non négligeable sur les jeux de volumes de cette façade et n'en permettra plus la lecture ; que certains décors seront supprimés ou ne seront plus visibles ;

LOGEMENT

- 14) Considérant que le changement d'affectation de bureau vers du logement au rez-de-chaussée et au 1er étage à l'avant en vue d'aménager un logement est conforme aux prescriptions du PRAS en zone d'habitation ;
- 15) Considérant que le nouveau logement prévoit des espaces généreux et qualitatifs avec les espaces de jour au rez-de-chaussée et les espaces de nuit au 1er étage ;

TRAVAUX

- 16) Considérant que des baies sont agrandies au niveau du salon au rez-de-chaussée ;

HABITABILITE

- 17) Considérant que la chambre principale déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que l'éclaircissement est inférieur à la norme requise ; que toutefois la valeur obtenue (2,8m²) est convenable et que dès lors la dérogation est acceptable ;

COMMUNS

- 18) Considérant que le logement dispose d'une cave privative au sous-sol ;
- 19) Considérant que les informations concernant le local compteurs sont lacunaires et qu'il convient de de le préciser sur les plans finaux ;
- 20) Considérant que les deux places de parkings sont maintenues au sous-sol ; que toutefois il n'est pas prévu de créer de local vélo ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de remédier à cette situation ;

FACADE VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

- 21) Considérant que les matériaux utilisés pour l'annexe (pierre bleue et briques rouges) s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment ;
- 22) Considérant que les châssis situés à l'angle sont remplacés à l'identique (châssis en bois de ton brun avec petits bois) ;

ENVIRONNEMENT

- 23) Considérant la présence du Cèdre bleu de l'Atlas (*Cedrus Atlantica "glauca"*) inscrit sur la liste de sauvegarde par l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 13 juillet 2006 ;
- 24) Considérant que le chantier devra être prévu afin de n'avoir aucun impact sur la préservation de celui-ci ; qu'il y aura donc lieu de limiter l'emprise du chantier à la zone de recul ;

SIAMU :

- 25) Vu le courrier du SIAMU le 4 septembre 2023 informant que la demande est lacunaire et qu'il y a lieu de fournir les plans de tous les étages des n°362 et n°364 en situation de droit et situation projetée pour finaliser l'avis ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir un espace vélo en se conformant au vade-mecum de Bruxelles-Mobilité,
- ne pas réaliser l'annexe au rez-de-chaussée et revoir l'aménagement en conséquence,
- limiter l'emprise du chantier à la zone de recul afin de garantir la bonne préservation du Cèdre bleu de l'Atlas inscrit sur la liste de sauvegarde ,
- indiquer le local compteur sur les plans finaux,
- fournir les plans de tous les étages des n°362 et n°364 en situation de droit et situation projetée.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;

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,*

Valérie PIERRE, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*