

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont, 46

OBJET :dans un immeuble de neuf logements (dont une conciergerie), étendre le logement du 3^{ème} étage côté gauche sur la toiture de l'immeuble afin de créer un duplex, aménager une terrasse y attenante et réaliser des travaux structurels intérieurs**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(S) :

-

ENQUETE :

du 10/11/2023 au 24/11/2023

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 immeuble de neuf logements (dont une conciergerie) :
 - étendre le logement du 3^{ème} étage côté gauche sur la toiture de l'immeuble afin de créer un duplex, en dérogation à l'art. 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - aménager une terrasse y attenante, en dérogation à l'art. 5 (hauteur de façade) du Titre I du RRU,
 - réaliser des travaux structurels ;

Préambule :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 novembre 1928 visant à « maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 mai 1935 visant à « transformer sa façade » ;
4. Vu la confirmation du 1^{er} juillet 2022 attestant de l'existence de neuf logements (dont une conciergerie) ;
5. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 août 2023 (réf. CP.2023.0692/1) ;
6. Considérant que la demande ne concerne que le 3^{ème} étage côté gauche ;

Volume :

7. Considérant que la demande porte sur un bâtiment d'angle (Boulevard Lambermont et rue Nicolas Defrêcheux) ;
8. Considérant que le projet vise à rehausser l'immeuble d'un niveau afin d'étendre le logement du 3^{ème} étage côté gauche ; que ce volume déroge aux prescriptions urbanistiques en termes de volumétrie (dépassement de hauteur du bâtiment voisin le plus haut) ;
9. Considérant toutefois que son implantation s'accorde avec le cadre urbain environnant sans générer de nouvelle nuisance pour l'intérieur d'îlot déjà fort dense ; qu'en effet, les 3 premiers mètres de toiture (en largeur) du versant avant à partir du mitoyen droit sont alignés avec la construction voisine de droite (la plus haute) et le volume respecte un retrait parallèle important avec les étages construits ; que ce volume permet également l'augmentation de 75 m² de superficie du logement concerné et qu'au vu de ce qui précède, la dérogation peut être accordée ;
10. Considérant que la demande propose l'aménagement d'une terrasse attenante à cette nouvelle construction, conforme au Code civil mais en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (hauteur de la façade avant supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée) ;
11. Considérant que cette dérogation correspond au placement des garde-corps appuyés sur les murs acrotères existants ; qu'au vu des considérations de sécurité et du fait que le dépassement est minime, la dérogation peut être accordée ; que, toutefois, il n'est pas cohérent d'étendre ce dispositif aux zones non-accessibles de la toiture plate et qu'il y a donc lieu d'y remédier ;
12. Considérant que le projet prévoit d'aménager les zones non accessibles de la toiture en toiture végétalisée extensive ;
13. Considérant que l'aménagement de la toiture végétalisée devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

14. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
15. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Logement :

16. Considérant que les modifications apportées au logement permettent l'aménagement d'une chambre additionnelle (2 chambres au total) et d'un espace de vie de plus de 50m² ; que cet aménagement permet également la séparation des espaces de vie et de nuit, ce qui améliore les qualités d'habitabilité du logement ;

Façade :

17. Considérant que le bien se situe en ZICHEE et qu'une attention particulière doit par conséquent être accordée à l'esthétique du bâtiment ;
18. Considérant que la morphologie du Boulevard Lambermont rend assez visible ce bâtiment d'angle ; que la tonalité d'encadrement des nouvelles baies ne s'intègre pas avec le revêtement clair présent sur la façade de l'immeuble et qu'il y a lieu d'y remédier ;
19. Considérant que, d'après les photos fournies, les châssis des étages existants ne sont pas homogènes en termes de matériaux et de couleurs mais que ces étages ne sont pas concernés par la présente demande ; que ces modifications doivent dès lors faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter l'emprise des garde-corps à la zone de la toiture plate destinée comme terrasse ;
- proposer un encadrement de baies avec une teinte plus claire que celle du revêtement du bâtiment.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*