

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/09/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Boulevard Lambermont 68 - Avenue Albert Giraud 5
OBJET :	sur une parcelle traversante comprenant un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement) et un immeuble de garage, modifier le nombre et la répartition des logements (1 vers 4), changer d'affectation les étages de l'immeuble avenue Giraud de logement (locaux accessoires) vers bureau, démolir la couverture de cour pour aménager un jardin, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avant
SITUATION :	AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 31/08/2020 au 14/09/2020
REACTIONS :	1

La Commission entend :

L'architecte
Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- les voisins ne comprennent pas bien les plans et souhaitent savoir quelle partie de la construction va être démolie afin de faire le jardin ;
- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle traversante comprenant un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement) et un immeuble de garage :
 - modifier le nombre et la répartition des logements (1 vers 4),
 - changer d'affectation les étages de l'immeuble avenue Giraud de logement (locaux accessoires) vers bureau,
 - démolir la couverture de cour pour aménager un jardin,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs,
 - et modifier les façades avant ;
 - 2) Vu l'autorisation de bâtir du 7 décembre 1909 visant à construire 3 maisons boulevard Lambermont et une écurie avenue Giraud ;
 - 3) Vu le permis de bâtir du 27 décembre 1968 visant à percer une porte de garage en façade avant avenue Giraud ;
 - 4) Vu le refus du permis de bâtir du 10 avril 1969 visant à aménager un parking dans la zone de recul et à supprimer la grille à rue ;
 - 5) Vu le permis de bâtir du 5 mai 1972 visant à couvrir la cour au rez-de-chaussée ;
 - 6) Vu le permis de bâtir du 8 octobre 1985 visant à établir des bureaux au 1er étage, en lieu et place d'un logement ;
 - 7) Vu le refus du permis d'urbanisme du 23 août 1994 visant à démolir l'immeuble existant avenue Giraud 5 et à le reconstruire ;
 - 8) Vu le permis d'urbanisme du 6 octobre 1998 visant à maintenir un parking pour 3 véhicules dans la zone de recul et établir 66m² de commerce au 1er étage, accordé à condition de végétaliser les 2/3 de la zone de recul et de réaliser les travaux endéans les 6 mois de la délivrance du permis, ce qui n'a pas été effectué ;
 - 9) Vu le refus du permis d'urbanisme du 30 mars 1999 visant à transformer la zone de recul en parking ;
 - 10) Vu le refus du permis d'urbanisme du 12 février 2019 visant à : sur une parcelle traversante comprenant un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement) et un immeuble de garage, modifier le nombre et la répartition des logements (1 vers 6), rehausser l'immeuble sis avenue Giraud, démolir la couverture de cour pour aménager un jardin, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avant, confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 7 novembre 2019 ;

- 11) Vu la confirmation du 15 avril 2015 reprenant l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale, encore effectives de par le refus du permis de 2019, qui, sauf preuve du contraire, sont :
- Boulevard Lambermont 68 :
 - rez-de-chaussée surbaissé, rez-de-chaussée surélevé et 1er étage : un commerce ;
 - 2e et 3e étages : un logement ;
 - Avenue Giraud 5 :
 - rez-de-chaussée : deux garages ;
 - 1er étage : locaux accessoires au logement ;
- 12) Considérant que la présente demande vise à supprimer le commerce et à ajouter des logements et un bureau répartis comme suit :
- Boulevard Lambermont 68 :
 - rez-de-chaussée surbaissé et rez-de-chaussée : un logement deux chambres ;
 - 1er, 2ème et 3ème étages, un logement une chambre par étage ;
 - Avenue Giraud 5 :
 - rez-de-chaussée : les deux garages sont maintenus ;
 - 1er et 2ème étages : un bureau ;
- 13) Considérant qu'une couverture de cour est supprimée et que cela permet de retrouver un jardin ;
- Côté Lambermont :
- 14) Considérant que les annexes créées en façade arrière du bâtiment côté Lambermont s'insèrent dans les gabarits autorisables ;
- 15) Considérant qu'une lucarne est créée en façade arrière et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 16) Considérant que le duplex bas présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 17) Considérant que les appartements une chambre des 1er et 2ème étages présentent de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 18) Considérant que le logement en duplex au 3ème étage et dans les combles répond aux normes d'habitabilité, mais que la mezzanine est coupée en 2 par une cloison, ce qui implique deux espaces résultants réduits, et oblige la création de 2 escaliers au lieu d'un seul, réduisant l'espace de la chambre ou du salon, et que cela ne préfigure pas, dès lors, d'un bon aménagement des lieux ;
- 19) Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la cloison séparant la mezzanine et de supprimer l'un des deux escaliers y menant ;
- 20) Considérant que les caves en sous-sol, au nombre de deux, sont relativement basses (2m), en dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU, mais que pour autant elles sont d'origine, et que dès lors la dérogation est acceptable ;
- 21) Considérant pour le reste que l'entresol est aménagé en local de rangement, ainsi que la mezzanine dans les combles, offrant dès lors suffisamment de rangements par rapport au nombre de logements projetés ;
- 22) Considérant de plus qu'un local vélo et poussettes est créé et qu'il est suffisamment spacieux et facilement accessible depuis la rue ;
- Côté Giraud :
- 23) Considérant que les deux garages dans le bâtiment côté Giraud sont maintenus ;
- 24) Considérant qu'un bureau est installé aux étages de ce bâtiment, et que cela est conforme aux prescriptions du PRAS ;
- 25) Considérant qu'une lucarne est créée et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 26) Considérant également qu'un meuble de cuisine est installé dans les archives, que ce n'est pas cohérent et qu'il y a lieu dès lors de le supprimer du plan ;
- 27) Considérant que les châssis en bois existants sont restaurés dans les règles de l'art pour toutes les façades, et que les portes de garage côté Giraud sont mises à même hauteur ;
- 28) Considérant que la zone de recul côté Lambermont est sujette à de nombreux abus depuis des années en ce qu'elle a servi de parking pour plusieurs véhicules, et de dépôt d'ordures et de matériaux, et que bien qu'une grille existe, celle-ci est amovible et permet donc d'ouvrir la zone de recul sur toute sa largeur ;
- 29) Considérant que la situation projetée maintient cette possibilité et qu'il y a lieu, dès lors, de proposer une bordure en pierre bleue continue sur toute la largeur de la zone de recul, excepté accès, et d'y fixer définitivement la grille existante sans possibilité d'ouverture ;

- 30) Considérant également que les zones de recul doivent en priorité servir de jardin d'agrément et favoriser les plantations, et que la situation projetée ne propose qu'un espace gazonné pauvre, et que dès lors, il y a lieu de proposer un aménagement paysager riche et varié ;
- 31) Considérant que le formulaire de demande (annexe I) prévoit du commerce et non du bureau, que cette information est erronée et qu'il y aura lieu, dès lors de modifier le formulaire.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la cloison séparant la mezzanine et supprimer l'un des deux escaliers y menant dans le bâtiment Lambermont ;
- supprimer du plan le meuble de cuisine dans les archives du bâtiment Giraud ;
- proposer une bordure en pierre bleue continue sur toute la largeur de la zone de recul, excepté accès, et y fixer définitivement la grille existante sans possibilité d'ouverture et fournir le détail technique ;
- proposer un aménagement paysager riche et varié pour la zone de recul ;
- modifier le formulaire de demande concernant l'ajout de bureau (et non de commerce)

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du Titre II du RRU - hauteur sous plafond (locaux non habitables)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*