

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont, 205

OBJET :

dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité la création d'une lucarne en façade avant, la fermeture d'une terrasse en façade arrière et l'isolation du pignon, construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse, étendre le logement situé au 3ème étage dans les 2 niveaux sous-combles et y réaliser des travaux structurels zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural (immeuble datant d'avant 1932)

ENQUÊTE :

du 14/10/2022 au 28/10/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur et architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 4 logements :

- mettre en conformité :
 - la création d'une lucarne en façade avant en dérogation à l'art.12 du Titre I du RCU (Règlement Communal d'Urbanisme),
 - la fermeture d'une terrasse en façade arrière,
 - l'isolation du pignon (latéral droit),
- construire une lucarne en façade arrière en dérogation à l'art.11 du Titre I du RCU (volume rentrant),
- aménager une terrasse en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
- étendre le logement situé au 3^{ème} étage dans les 2 niveaux sous-combles et y réaliser des travaux structurels en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et aux art.4 des Titre II du RRU et RCU (hauteur sous plafond des locaux non habitables) ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 septembre 1927 visant à « [construire] une maison » ;

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 janvier 1932 visant à « construire un WC » ;

4. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural (immeuble datant d'avant 1932) ;

5. Considérant que la demande ne concerne que les derniers niveaux de l'immeuble (le 3^{ème} étage et 2 niveaux sous combles) ;**VOLUME**

6. Considérant que la lucarne située en façade avant déroge à la réglementation communale puisqu'en position centrale, elle ne s'inscrit pas dans l'alignement d'une des 2 travées qui composent la façade ;

7. Considérant cependant que sa construction date au moins des années 1953 (visible sur Bruciel), qu'elle est de gabarit conforme et n'est que peu perceptible depuis la rue ;

8. Considérant que le nouveau volume proposé en façade arrière s'apparente à une lucarne rentrante, qu'elle est non conforme à la réglementation communale puisque le volume est en saillie par rapport au volume de la toiture existante ;

9. Considérant cependant que cette intervention permet l'aménagement d'une terrasse intégrée au volume de la toiture et apporte une vue paysagère depuis la mezzanine ;

10. Considérant que la terrasse déroge à la réglementation en vigueur puisque le gabarit généré par la balustrade est non conforme par rapport à l'immeuble voisin de droite (hauteur et profondeur), mais que cela ne porte pas préjudice aux propriétés voisines ;

11. Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages élevés ;
12. Considérant que la terrasse existante au 3^{ème} étage est refermée et intégrée au volume existant au profit de la chambre nouvellement aménagée ;

LOGEMENT

13. Considérant que la situation licite reconnue est de 4 logements situés respectivement aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages avec sous-sol et combles accessoires aux logements ;
14. Considérant que la demande vise à étendre dans les combles le logement 1 chambre, situé au 3^{ème} étage, en logement 3 chambres ;
15. Considérant que pour se faire, une partie de la cage d'escalier commune est privatisée et qu'un exutoire de fumée est intégré en toiture ;
16. Considérant qu'une série de travaux structurels sont réalisés (ouverture de baies, suppression de murs porteurs et pose de colonnes, ouvertures de planchers, ...), que ces travaux permettent la réorganisation du logement de la façon suivante :
 - 3^{ème} étage : 3 chambres et 1 bureau côté façades et salles d'eau en pièce centrale ;
 - 4^{ème} étage sous-comble : espace de séjour entièrement ouvert sur une terrasse en façade arrière ;
 - 5^{ème} étage : grenier et mezzanine donnant sur le séjour en façade arrière ;
17. Considérant que la petite chambre, située en façade arrière, est en léger déficit d'éclairage naturel (1,55 m² au lieu de 1,8m²), mais que cette dérogation est acceptable au vu de l'amélioration globale du logement et de sa conformité aux normes d'habitabilité ;
18. Considérant que le WC aménagé sous les combles au 4^{ème} étage a une hauteur (en son point le plus haut) inférieure aux 2,20m requis par la réglementation, que ceci n'est pas acceptable puisque son usage en est dès lors peu commode ;

FAÇADE

19. Considérant que le pignon latéral droit a été isolé, que la finition extérieure est un enduit de ton blanc qui s'accorde parfaitement avec le cadre bâti ;
20. Considérant que l'entièreté des menuiseries de la façade avant a été remplacée par du PVC imitation bois (y compris la porte d'entrée), que les photos extérieures laissent apparaître des croisillons clairs au niveau des impostes (dans l'épaisseur du vitrage probablement), que ces modifications, qui n'ont fait l'objet d'aucune autorisation, sont peu qualitatives, mais que cela ne fait pas l'objet de la présente demande ;
21. Considérant que des menuiseries en bois respectant les divisions d'origines devront être remplacées ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- remplacer le garde-corps par un modèle non vitré et le placer derrière la corniche,
- réaménager le WC afin de tendre au respect des normes d'habitabilité et le rendre praticable,
- supprimer la mention « châssis en PVC imitation bois » des plans projetés.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.11 du Titre I du RCU (implantation des volumes rentrants en toiture)
- dérogation à l'art.12 du Titre I du RCU (esthétique des lucarnes)
- dérogation à l'art.4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*