

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont, 39

**OBJET :**

dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce, 1 activité productive artisanale et 3 logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée arrière d'activité productive en logement, diminuer la surface commerciale, créer un patio dans l'annexe arrière, construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage, revoir l'aménagement des logements, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 5 unités)

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

-

**ENQUÊTE :**

du 31/10/2022 au 14/11/2022

**RÉACTIONS :**

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 bâtiment à usage mixte (1 commerce, 1 activité productive artisanale et 3 logements) :
  - changer l'affectation du rez-de-chaussée arrière d'activité productive en logement,
  - diminuer la surface commerciale, au profit des logements,
  - créer un patio dans l'annexe arrière,
  - construire une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit en hauteur),
  - aménager une terrasse sur la toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - revoir l'aménagement des logements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages pour les transformer en logement 3 chambres,
  - aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 5 unités) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 1<sup>er</sup> octobre 1909 visant à "construire une maison avec maison de derrière" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 14 juin 1910 visant à "construire une véranda dans la propriété" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 1<sup>er</sup> août 1919 visant à "effectuer des transformations à la façade de la maison" ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 10 novembre 1933 visant à "construire [des] annexes" ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 décembre 2014 visant à "dans un immeuble comportant un rez commercial et un logement unifamilial aux étages, augmenter le nombre de logements d'un à cinq, démolir et reconstruire le bâtiment arrière et y aménager un logement, construire une lucarne à l'arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage" ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 16 juin 2020 visant à "dans un immeuble comportant un rez commercial et un logement unifamilial aux étages, aménager un bureau dans la partie avant du rez-de-chaussée, aménager 5 logements (1 logement dans l'annexe arrière et 4 aux étages), créer un patio dans l'annexe arrière, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage" ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 27 août 2002 visant à "installer une sandwicherie et petite restauration en lieu et place d'une pharmacie" ;

10. Vu la confirmation du 12 janvier 2022 attestant de l'existence d'un commerce, d'une activité productive artisanale et de trois logements ;
11. Vu le procès-verbal du 13 janvier 2009 et la mise en demeure du 6 février 2009 portant sur le changement d'affectation du commerce en bureau et modification du nombre de logements de 7 en lieu et place de 3 ;
12. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
13. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 24 mois ;
14. Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28 septembre 2022 portant les références T.1989.0906/9 ;
15. Considérant que la demande prévoit de changer l'affectation du rez-de-chaussée arrière, d'activité productive artisanale en logement 2 chambres (avec partie en duplex) ;
16. Considérant que l'affectation proposée n'assure plus autant de mixité à la zone, mais qu'en raison des nuisances que l'activité productive pourrait occasionner, la modification en logement est plus judicieuse ;
17. Considérant qu'un large patio est créé sur le mitoyen gauche, pour permettre de fournir l'espace extérieur et l'éclairage nécessaire au logement ;
18. Considérant qu'une toiture végétalisée est prévue sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage ; qu'en vue d'améliorer les qualités esthétiques et végétales en intérieur d'îlot, il serait préférable de prévoir une toiture végétale semi-intensive ;
19. Considérant que la superficie actuelle du commerce est réduite en vue d'accueillir un local vélos/poussettes accessible depuis le rez-de-chaussée ; qu'une autre partie est dédiée au logement arrière pour en faire une salle de bains ;
20. Considérant que les logements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont transformés pour passer de 2 à 3 chambres chacun ; que ce réaménagement reste conforme aux normes d'habitabilité en vigueur ;
21. Considérant qu'un logement 2 chambres est aménagé dans les combles ;
22. Considérant qu'une rehausse est effectuée en façade arrière pour créer la vue droite manquante à ce logement ;
23. Considérant que cette rehausse déroge en hauteur au RRU, mais qu'elle est néanmoins acceptable en raison de son faible impact ;
24. Considérant que la toiture plate attenante est transformée en terrasse ; que celle-ci déroge en hauteur et en profondeur vu que le bâtiment est déjà le plus élevé ;
25. Considérant cependant que cette terrasse présente les reculs nécessaires et que les vues proposées ne portent pas sur des habitations ;
26. Considérant par conséquent que le logement supplémentaire aménagé sous combles présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision et les achever dans les 24 mois.

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)

*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,*

Phuong NGUYEN, *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,*