

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

Boulevard Lambermont, 278

OBJET :

dans un immeuble de bureau, régulariser au rez-de-chaussée à l'arrière côté droit la construction d'une annexe et la modification de la zone de cour et de jardin arrière, changer l'affectation de l'entièreté de l'immeuble et créer 4 logements, construire à l'arrière côté gauche une annexe sur toute la hauteur, construire à l'arrière, au 3^{ème} et 4^{ème} étage côté droit une double lucarne, au 1^{er} étage côté droit étendre la terrasse, au 2^{ème} et 3^{ème} étage créer deux terrasses, au 1^{er} et 2^{ème} étage côté droit rehausser le mur mitoyen, apporter des modifications structurelles (escaliers), modifier la façade avant.

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier des fleurs" approuvé en date du 25/10/2012.

ENQUÊTE :

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

RÉACTIONS :

0

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

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

- régulariser :
 - la construction d'une annexe côté droit au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la modification de la zone de cour et jardin, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (Perméabilité des zones de cours et jardins) et à l'art. 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ « Quartier des Fleurs » (haies vives) ;
- changer l'affectation de l'entièreté de l'immeuble et créer 4 logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante),
- construire une annexe sur toute la hauteur côté gauche, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- construire une double lucarne aux 3^{ème} et 4^{ème} étage côté droit à l'arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture – lucarnes),
- étendre la terrasse du 1^{er} étage côté droit, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- créer une terrasse aux 2^{ème} et 3^{ème} étages côté droit, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- rehausser le mur mitoyen côté droit aux 1^{er} et 2^{ème} étage en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (toiture plate et mitoyenneté),
- réaliser des modifications structurelles (escaliers),
- modifier la façade avant,

HISTORIQUE

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir datant du 19 juillet 1912 visant à « construire une maison » ;

3. Vu le procès-verbal du 6 novembre 2018 portant sur les infractions suivantes :

- l'imperméabilisation de plus de 50% du jardin arrière ;
- la construction d'une annexe côté droit au rez-de-chaussée ;
- la modification de destination de l'immeuble vers un équipement d'intérêt collectif en lieu et place de bureaux;

- la construction d'un auvent à l'arrière du 1^{er} étage côté droit ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis et corniche en PVC) ;
4. Vu la confirmation du 10 février 2021, attestant de l'existence d'un bureau dans l'entièreté de l'immeuble ;
 5. 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 ;
 6. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
 7. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 10 novembre 2022 ;

SITUATION PROJETÉE

8. Considérant que le projet vise à changer l'affectation de l'entièreté du bâtiment en logement ;
9. Considérant que la nouvelle répartition prévoit :
 - au sous-sol : les caves privatives,
 - au rez-de-chaussée : un logement en souplex de deux chambres de +/- 121 m²,
 - au 1^{er} étage : un logement de deux chambres de +/- 99m²,
 - au 2^{ème} étage : un logement de deux chambres de +/- 89m²,
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étage : un logement de deux chambres de +/- 81m² ;

VOLUMES

10. Considérant que des annexes ont été réalisées sur 3 étages à l'arrière côté gauche, que celles-ci n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, mais qu'elles sont reconnues dans les données parcellaires ;
11. Considérant qu'au rez-de-chaussée l'annexe arrière côté droit (en infraction) déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en profondeur (1m75) et en hauteur (92cm) le profil mitoyen de la construction voisine (n°280) qui est la plus profonde ;
12. Considérant cependant que cette annexe permet d'offrir un espace de vie qualitatif qui s'aligne au profil existant de l'annexe côté gauche ; que cette annexe ne nécessite aucune rehausse de mur mitoyen et que dès lors les dérogations sont acceptables ;
13. Considérant que du rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage des extensions des annexes existantes sont prévues en façade arrière côté gauche, que celles-ci dérogent aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en terme de profondeur et de hauteur ;
14. Considérant toutefois que ces extensions ne sont pas trop importantes et qu'elles permettent de créer des espaces plus qualitatifs (spacieux et lumineux) et que cela ne porte pas préjudice aux immeubles voisins;
15. Considérant que la création de terrasses en façade arrière engendre la rehausse de mur mitoyen du côté du n°280, que ces rehausses dérogent aux règlements d'Urbanisme en vigueur, qu'elles nuisent à ce voisin déjà enclavé, et qu'il y a donc lieu de ne pas les prévoir ;
16. Considérant que le profil mitoyen de la double lucarne du voisin (n°276) ne représente pas la situation licite de l'immeuble et qu'il convient de représenter le profil mitoyen licite sur les plans ;
17. Considérant qu'aux 3^{ème} et 4^{ème} étages la construction d'une double lucarne côté droit déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en terme de hauteur en ce que le nouveau profil de la toiture dépasse la toiture mitoyenne du n°280 de plus de 5m ;
18. Considérant que cette double lucarne est très imposante, qu'elle a un impact sur l'intérieur d'îlot et qu'elle porte préjudice à l'immeuble de droite n°280 déjà enclavé ;
19. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de proposer 1 seule lucarne conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en partie basse de toiture ;

TERRASSES

20. Considérant que le projet prévoit aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage la création de terrasses en façade arrière, que celles-ci dérogent aux Règlements d'urbanisme en vigueur en terme de hauteur et de profondeur ;
21. Considérant que les 1^{er} et 2^{ème} étage nécessitent des rehausses de mur mitoyen, que cela porte préjudice à l'immeuble n°280 déjà enclavé, qu'il y a lieu de ne pas prévoir ces rehausses et de limiter les terrasses au profil des murs mitoyens de droit ;
22. Considérant que par ailleurs la terrasse du 3^{ème} étage offre un espace extérieur conforme au Code civil et ceci sans pour autant nécessiter des rehausses de murs mitoyens et que dès lors la dérogation est acceptable ;
23. Considérant toutefois que pour cette même terrasse, le garde-corps s'étend tout le long de la toiture plate et qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps qui délimite le pourtour de la terrasse ;

HABITABILITÉ

24. Considérant que l'immeuble a une superficie de plancher supérieure à 400m² ;
25. Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée se répartit sur toute la longueur du rez-de-chaussée et vers le sous-sol avant, que le salon se retrouve au centre délimité par deux fermetures et donc privé de lumière naturelle ;
26. Considérant que cela déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en terme d'éclairément ;
27. Considérant qu'au vu de la configuration des espaces que cette dérogation est acceptable à condition de prévoir des séparations vitrées vers la chambre 1 et la salle à manger ;
28. Considérant que l'aménagement de la cuisine dans la nouvelle annexe permet de proposer un espace qualitatif, lumineux, avec une vue dégagée sur la zone de cours et jardins ;
29. Considérant que le séjour du logement du 1^{er} étage se trouve également au centre délimité d'un côté par une fermeture vers la chambre 2 ;
30. Considérant qu'afin d'assurer un apport de lumière naturelle pour le séjour, il y a lieu de prévoir une séparation vitrée vers la chambre 2 ;
31. Considérant que la chambre 2 du logement du 2^{ème} étage déroge aux Règlements d'Urbanismes en vigueur en ce qui concerne l'éclairément naturel (surface nette éclairante de 1.65 m² - inférieure au minimum recommandé), que par ailleurs cette chambre donne sur la cuisine, que cela ne répond pas aux bonnes conditions d'habitabilité, que dès lors il y a lieu de prévoir un local non habitable dans cette pièce ;
32. Considérant que le 4^{ème} logement s'implante dans les combles en duplex, que deux chambres sont proposées au niveau supérieur du duplex grâce à la création d'une double lucarne ;
33. Considérant cependant que la lucarne ne peut être autorisée en partie supérieure au vu de son impact en intérieur d'îlot et envers le voisin n°280, qu'il y a lieu dès lors de proposer un aménagement conforme aux Règlementations en vigueur sans cette lucarne ;

COMMUNS

34. Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave privative au sous-sol ;
35. Considérant qu'au sous-sol les compteurs sont individualisés par logement et que l'accès est aisé et permanent pour tous ;
36. Considérant que le projet vise à inclure l'emplacement des vélos dans chaque cave privative, que cela déroge aux Règlements d'urbanisme en vigueur, que ce local doit être facilement accessible depuis la voirie et depuis les logements, que dès lors cette dérogation ne se justifie pas et qu'il convient d'y remédier en proposant un espace local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants au rez-de-chaussée dans la zone derrière l'escalier menant au sous-sol ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

37. Considérant que le logement du rez-de-chaussée dispose d'une zone de cour et jardin arrière de plus de 60m², que celle-ci est non conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en ce que la surface perméable n'est pas d'au moins 2/3 ;
38. Considérant que la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation des Sols prévoit que dans toute zone les travaux améliorent en priorité les qualités végétales des intérieurs d'îlots ;
39. Considérant qu'au vu de ce qui précède, que l'aménagement de la zone de cour et jardin devra comporter au moins 2/3 de surface perméable en pleine terre et plantée ;
40. Considérant que la mitoyenneté de la zone de jardin côté droit est définie par un mur mitoyen ce qui est contraire au règlement zoné qui préconise qu'en intérieur d'îlot, les limites mitoyennes doivent être constituées par des haies vives, que toutefois ce mur ne porte pas préjudice au voisinage et que dès lors la dérogation est justifiable ;

ENVIRONNEMENT

41. Considérant qu'une citerne est mentionnée sur les plans dans la cave, mais que ni sa localisation exacte ni sa capacité ne sont précisées ;

FAÇADE AVANT

42. Considérant que la façade avant a été modifiée par la pose de châssis et d'éléments de la corniche en PVC au lieu de menuiserie en bois ;
43. Considérant que le projet vise à revenir aux caractéristiques d'origine de l'immeuble en proposant du bois, que ces modifications respectent ainsi les règlements de la ZICHEE et du RCUZ du quartier des fleurs qui prévoient de conserver le patrimoine et les qualités architecturales des immeubles ;

44. Considérant que la division actuelle des ouvrants au rez-de-chaussée ne s'accorde pas à l'ensemble de la façade avant et qu'une division bipartite est plus harmonieuse, qu'il y a lieu de modifier les plans dans ce sens ;
45. Considérant que le barreaudage devant l'imposte au-dessus de la porte du rez-de-chaussée doit être conservé dans son état d'origine et qu'il doit être représenté sur les plans ;
46. Considérant que la balustrade du balcon au 2^{ème} étage doit être conservée dans son état d'origine et qu'il doit être représenté sur les plans ;
47. Considérant que le choix de la couleur noire pour les châssis crée un contraste fort avec les briques de couleurs crème et la pierre bleue, qu'une couleur plus douce serait recommandable dans des teintes claires ;
48. Considérant qu'il serait souhaitable d'appliquer une couleur de teinte claire pour la corniche (blanc) ;

CONCLUSION

49. Considérant au vu de ce qui précède, que la demande propose l'aménagement de 4 logements en prévoyant de nombreuses extensions qui pour la plupart sont en dérogation en terme de volume et que l'on constate également des dérogations en terme d'habitabilité ;
50. Considérant par conséquent la configuration des logements doit être revue dans le respect des Règlements en vigueur en terme tant de volumétrie que d'habitabilité et qu'il y a lieu également de proposer un local pour véhicules deux roues et voitures pour enfants facilement accessible par tous au rez-de-chaussée ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- réduire l'étendue des terrasses aux 1^{er} et du 2^{ème} et ne pas rehausser les murs mitoyens côté droit ;
- proposer 1 lucarne conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur en partie basse de toiture en façade arrière en lieu et place de la double lucarne ;
- perméabiliser au moins 2/3 de la superficie totale de la zone de cour et de jardin en pleine terre et plantée ;
- proposer un emplacement pour les vélos au rez-de-chaussée dans la zone derrière l'escalier menant au sous-sol ;
- prévoir une porte vitrée vers la chambre 1 et la salle à manger depuis le séjour au rez-de-chaussée ;
- prévoir une porte vitrée vers la chambre 2 depuis le séjour au 1^{er} étage ;
- prévoir un local non habitable en lieu et place de la chambre 2 au 2^{ème} étage ;
- proposer un garde-corps qui suit la limite de la terrasse pour la terrasse du 3^{ème} étage ;
- prévoir des châssis de teintes claires et avec des divisions bipartites au rez-de-chaussée ;
- prévoir que la corniche en bois soit de teinte claire (blanche) ;
- représenter le barreaudage de l'imposte au-dessus de la porte d'entrée du rez-de-chaussée sur les plans ;
- représenter le garde-corps du balcon du 2^{ème} étage ;
- représenter sur les plans le profil licite de l'immeuble n° 276 ;
- préciser l'emplacement de la citerne sur les plans et mentionner sa capacité ;
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art.20 du RCUZ « Quartier des Fleurs » (haies vives) ;

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,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*