

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Boulevard Lambermont, 98

OBJET :

dans un immeuble de trois logements, régulariser des modifications de volumes, des travaux structurels intérieurs et des modifications de façade avant, modifier la volumétrie de l'immeuble, aménager deux terrasses à l'arrière, étendre le logement au 2ème étage dans les combles, démolir un escalier extérieur et réaliser des travaux structurels

SITUATION : AU PRAS :

le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone mixte

AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/02/2023 au 24/02/2023

ENQUETE :**REACTIONS :**

1

La Commission entend :

La demandeuse

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 :

- une opposition est émise au sujet des terrasses des 2ème et 3ème étages à l'arrière (vues, rehausses, ...) ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - régulariser :
 - la fermeture d'une annexe à l'arrière au 2ème étage côté gauche,
 - la rehausse du mur acrotère au 2ème étage à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (rehaussement du plancher au 1er étage à l'arrière coté droit),
 - des modifications apportées à la façade avant (remplacement de la porte de garage d'origine et des châssis d'origine par des châssis en PVC), en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - rehausser la façade arrière du 1er au 3ème étage à l'arrière coté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - rehausser le mur mitoyen gauche tout le long de la zone de cour et jardin au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - rehausser le mur mitoyen gauche au 2ème étage à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - rehausser le mur mitoyen gauche au 3ème étage à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - aménager une plateforme en terrasse au 2ème étage à l'arrière,
 - aménager une terrasse au 3ème étage à l'arrière côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - réaliser des travaux structurels (ouverture de baie au 1er étage à l'arrière),
 - étendre le logement du 2ème étage dans les combles,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (construire un escalier) ;

Historique :

2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 12 mai 1925 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 4 mai 1934 visant à « construire une annexe et une terrasse » ;

4. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 9 février 1950 visant à « surélever la façade arrière et construire une terrasse » ;
5. Vu la confirmation du 24 janvier 2018 attestant de la situation licite du bien, à savoir un immeuble de trois logements ;
6. Vu la mise en demeure du 7 Juillet 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la rehausse du plancher au 1^{er} étage,
 - le placement d'un auvent sur la terrasse arrière au 1^{er} étage,
 - l'agrandissement de la lucarne du 2^{ème} étage (modifications de volume) par la fermeture du balcon et la pose d'une fenêtre à l'arrière,
 - l'éclairage naturel insuffisant pour la chambre (au 1^{er} étage) et la salle à manger (au 2^{ème} étage),
 - la modification de la façade avant par :
 - le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC,
 - le remplacement de la porte d'entrée d'origine,
 - le remplacement de la porte de garage d'origine ;
7. Vu l'article 192 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 12 mois et les achever dans les 24 suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

Volumes :

9. Considérant que le projet vise à régulariser la fermeture de l'annexe arrière au 2^{ème} étage côté gauche (réf. AAB de 1950) ; que cette modification n'entraîne pas de changement de volume et se limite au gabarit existant ; que, toutefois, la régularisation n'est pas acceptable au vu du projet actuel ;
10. Considérant que le projet vise à régulariser la rehausse du mur acrotère au 2^{ème} étage à l'arrière ; que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanismes en vigueur en ce que le volume ajouté dépasse le profil mitoyen le moins profond (n° 96) de 5,8 m ;
11. Considérant toutefois que cette rehausse se prête à l'aménagement de la plateforme en terrasse et que le mur permet de fixer les garde-corps ; que, toutefois, la régularisation n'est toujours pas acceptable au vu du projet actuel ;
12. Considérant que le projet propose la rehausse de la façade arrière dans le prolongement du volume existant au 2^{ème} étage ; que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins élevé (n° 96) et dépasse le profil mitoyen le plus élevé (n° 100) ;
13. Considérant que cette rehausse modifie de manière conséquente le gabarit de l'immeuble ; que le volume ajouté impactera l'apport de lumière pour l'immeuble voisin (n° 96) (velux sur la toiture côté droit) et que, dès lors, une dérogation n'est pas acceptable ;
14. Considérant que le projet propose la rehausse de 1 m du mur mitoyen le long de la parcelle avec le n°96 (clôture en bois) ; que cette proposition déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le volume ajouté dépasse sur toute la profondeur de la parcelle et que l'épaisseur du volume ajouté est inférieure à 0,28 m ou 1,5 brique ; que dès lors, la dérogation, pour cette rehausse n'est pas acceptable ;
15. Considérant que le projet prévoit la rehausse du mur mitoyen au 2^{ème} étage côté gauche ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le volume ajouté dépasse en profondeur le profil mitoyen (n° 96) de plus de 3 m ; que, par ailleurs, l'épaisseur du matériau proposé est également inférieure à 0,28m ou 1,5 brique ; que, en conséquence, la dérogation ne se justifie pas ;
16. Considérant que le projet prévoit la rehausse du mur mitoyen au 3^{ème} étage à l'arrière côté gauche, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le volume ajouté dépasse de plus de 3 m en hauteur et profondeur le profil mitoyen (n° 96) ; que, au vu de la dérogation non-accordée pour la rehausse de la façade, cette dérogation n'est pas acceptable non plus ;

Terrasses :

17. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse surélevée au rez-de-chaussée à l'arrière côté gauche ; que cette construction implique la rehausse du mur mitoyen non justifiée (cf. supra) et que, dès lors, il y a lieu de proposer un aménagement qui soit conforme au Code civil (abaisser la terrasse au sol) ;

18. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage sur la plateforme existante ; que cet aménagement déroge lui aussi aux règlements d'urbanismes en vigueur en ce que le volume proposé dépasse de plus de 3 m de profondeur le profil mitoyen (n° 96) et que la dérogation n'est pas acceptable ;
19. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage qui déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le volume proposé dépasse de plus de 3 m de profondeur le profil mitoyen (n° 96) et que, au vu de ce qui précède, la dérogation n'est toujours pas acceptable ;

Répartition des logements :

20. Considérant que le projet propose la nouvelle configuration suivante :
 - au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 80 m²,
 - au 1^{er} étage : un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 80 m²,
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex 1 chambre d'une superficie de +/- 90 m² ;

Espaces communs :

21. Considérant qu'un local vélo est prévu au sous-sol mais que son accessibilité n'est pas idéal au vu du nombre d'angles et de portes à franchir sur le parcours ;
22. Considérant que le projet propose un espace de stationnement mais qu'il convient de préciser s'il s'agit d'un espace commun ou destiné à un seul logement ;
23. Considérant que chaque appartement dispose d'une cave privative au sous-sol ;
24. Considérant que les compteurs sont accessibles de manière indépendante pour tout·e·s les habitant·e·s ;

Façade avant:

25. Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (<https://monument.heritage.brussels>) et que, dès lors, il convient de traiter l'esthétique de la façade avant avec rigueur ;
26. Considérant que le projet prévoit de conserver la porte sectionnelle du garage qui est non-conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne respecte pas la typologie architecturale d'origine et que, dès lors, la régularisation n'est pas acceptable ;
27. Considérant que, bien que celle-ci soit légèrement en retrait de la voie publique, il y a lieu de proposer une porte plus respectueuse des caractéristiques d'origine et qui soit traitée dans la même couleur que les châssis en façade avant ;
28. Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC non-conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le matériau ne préserve pas les qualités architecturales d'origine ; que, dès lors, la régularisation n'est pas non plus acceptable ;
29. Considérant que la consommation énergétique du PVC est supérieure à celle du bois ; qu'il y a lieu de remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en bois de teinte clair (blanc cassé/gris) ;
30. Considérant que les formes et divisions des châssis d'origine ne sont pas conservées ; que les petits-bois au niveau des impostes ne sont pas maintenus ; que ces modifications déprécient fortement l'esthétique générale de la façade ;
31. Considérant que le projet prévoit l'installation d'une corniche en PVC ton blanc non-conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que l'utilisation de PVC pour les corniches est proscrite et qu'il convient donc de conserver et restaurer la corniche originelle en bois ;
32. Considérant que la grille mitoyenne droite de la zone de recul a été supprimée, en dérogation aux réglementations urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu d'en prévoir une ;

Conclusions :

33. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet actuel ne contribue pas au bon aménagement des lieux, tant en termes de gabarit que d'habitabilité et d'appréciation esthétique du bâtiment, étant donné les nombreuses transformations en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ;
34. Considérant, par conséquent, que la présente demande ne peut aboutir favorablement et que, pour toute demande de permis ultérieure, il serait souhaitable que les modifications de volume s'inscrivent dans les gabarits autorisables et soient conformes aux prescriptions applicables ;
35. Considérant, en outre, qu'il conviendrait de restaurer les éléments patrimoniaux en façade avant afin de garantir une meilleure appréciation esthétique de l'immeuble ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Luc SANCIAUME, *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,*