

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Chaumière, 2A

OBJET :

dans un immeuble comprenant 6 logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (+/- 4m²), l'ajout de 2 logements supplémentaires dans les combles (passer de 6 à 8 logements), la réalisation de travaux structurels et les modifications esthétiques en façade avant, construire une lucarne en façade avant et une en façade arrière, réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur et créer une nouvelle porte d'entrée

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

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

ENQUÊTE :

du 19/09/2022 au 03/10/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant 6 logements :
 - régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (+/- 4m²) en dérogation avec l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur des constructions mitoyennes),
 - l'ajout de 2 logements supplémentaires dans les combles (passer de 6 à 8 logements) en dérogation avec l'art.3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale) et l'art.10 du RRU (superficie éclairante),
 - la réalisation de travaux structurels,
 - les modifications esthétiques en façade avant en dérogation avec l'art.21 du Titre I du RCU (corniche),
 - construire une lucarne en façade avant et en façade arrière ;
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (déplacement de l'escalier en position centrale) et réaménager les 6 logements licites en dérogation avec l'art.10 du Titre II du RRU (superficie éclairante - studio), l'art.12 du Titre II du RRU (ventilation – salle de bain) ;
 - créer une nouvelle porte d'entrée ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 21 mai 1889 visant à « transformer une fenêtre en porte » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 novembre 1957 visant à « remplacement du revêtement de façade par un parement pierre » ;
4. Vu le procès-verbal d'infraction 27 octobre 2016 portant sur la modification du nombre de logements (10 au lieu de 6), la réalisation de travaux structurels, la construction d'annexes au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis : matériaux, divisions, cintrage) et matériaux de toiture) ;
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 au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
7. Vu le REFUS de permis d'urbanisme du 16 mars 2021 visant à « dans un immeuble comprenant 6 logements, régulariser l'annexe du rez-de-chaussée et la rehausse au premier étage, ajouter 2 logements supplémentaires

(passer de 6 à 8 logements) en aménageant les combles, réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, ajout d'escaliers) et régulariser les modifications esthétiques de la façade avant » ;

8. Vu l'avis défavorable du Collège d'Urbanisme du 1^{er} juillet 2021 sur le recours introduit ;
9. Vu l'absence de décision du Gouvernement après rappel (daté du 18/05/2022), conformément à l'article 188/3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
10. Considérant dès lors que l'avis défavorable du Collège d'Urbanisme vaut décision (refus du permis d'urbanisme) ;
11. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
12. Vu l'avis SIAMU du 11/07/2022 référencé T.1989.2554/3 favorable, moyennant le respect des conditions reprises dans son avis du 5/12/2020 référencé T.1989.2554/2 ;

VOLUME

13. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée (4m² en extension de l'annexe existante) est en dérogation avec la réglementation en vigueur en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, que celle-ci densifie une parcelle déjà densément construite et n'apporte rien au projet ;
14. Considérant que les lucarnes proposées en façade avant et arrière sont conformes, et s'intègrent correctement aux façades composées de 3 travées ;

LOGEMENT

15. Considérant que le projet prévoit la modification de la répartition et des aménagements des 6 logements reconnus et la création de 2 logements supplémentaires dans les combles ; que cela implique la création d'une nouvelle cage d'escalier centrale, d'un escalier reliant le rez-de-chaussée au sous-sol (pour le studio), et de 2 escaliers reliant les combles à la pointe de toiture (pour les 2 nouveaux duplex), ainsi que le percement de murs porteurs ;
16. Considérant que la répartition des 8 logements projetés est la suivante :
 - rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre et un studio étendu au sous-sol,
 - 1^{er} étage : 2 logements 1 chambre,
 - 2^{ème} étage : 1 logement 1 chambre et 1 logement 2 chambres,
 - 3^{ème} et 4^{ème} étage sous combles : 1 logement 2 chambres et 1 logement 3 chambres,
17. Considérant qu'il y a donc lieu d'examiner la conformité de l'ensemble des logements ;
18. Considérant que l'appartement d'une chambre au rez-de-chaussée reste conforme à la réglementation en vigueur même si son extension dans l'annexe dérogatoire doit être refusée ;
19. Considérant que le studio est non conforme, qu'il ne bénéficie pas de la superficie éclairante suffisante (2,4m² au lieu de 4,4m²) et que la salle de bain du studio, situé au sous-sol déroge aux normes d'habitabilité en ce qu'aucun système de ventilation n'est mentionné aux plans ;
20. Considérant que l'escalier menant à la salle de bain est peu praticable en ce qu'il dispose de 0,60m et qu'aucune coupe ne permet de vérifier la hauteur d'échappée ;
21. Considérant que les appartements des 1^{er} et 2^{èmes} étages dérogent en ce qui concerne la superficie éclairante des pièces de séjours et des chambres (sauf la chambre du 1^{er} étage gauche) mais que ces dérogations sont acceptables, dans la mesure où la dimension des châssis et la composition des façades sont maintenues ;
22. Considérant que les 2 nouveaux logements proposés en duplex sous combles sont non conformes ; que les chambres et les séjours au 3^{ème} étage sont tous en déficit d'éclairage naturel et que les superficies mesurées à une hauteur de 1,50m des chambres situées sous la pointe de toiture font 11,88m² et 12,54 m² (au lieu des 14,60m² et 15,40m² indiqués sur les plans) ;
23. Considérant dès lors que le logement de droite ne bénéficie d'aucune chambre de 14m² minimum ;
24. Considérant que le duplex de 3 chambres est situé aux derniers étages sous combles, que son accès est dès lors moins aisé et qu'il serait plus judicieux de proposer un logement « familial » au rez-de-chaussée, avec accès à un espace extérieur ;
25. Considérant que l'ajout de 2 logements supplémentaires densifie l'immeuble en proposant des appartements entièrement sous combles ;
26. Considérant que l'entrée vers les logements se fait via la nouvelle porte réalisée dans la travée centrale de la façade avant ; que cet accès présente un caractère incongru en ce qu'il se fait sous la nouvelle cage d'escalier ; qu'il serait alors plus cohérent de maintenir l'entrée via la travée de gauche ;
27. Considérant que le hall situé au rez-de-chaussée gauche pourrait être optimisé en transférant la circulation vers le sous-sol dans la continuité du nouvel escalier central ;

28. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est aisé ;

FAÇADE AVANT

29. Considérant que les châssis de la façade avant sont en bois blanc, que la division tripartite d'origine est remplacée par une division en 2 et que le cintrage est respecté ;
30. Considérant que la corniche est prévue en PVC blanc, que c'est contraire à la réglementation communale et n'est pas acceptable ;
31. Considérant la présence de briques de verre au niveau du soupirail en façade avant, que cela nuit aux qualités esthétiques de la façade et qu'il y a lieu de revenir à un châssis vitré ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- ne pas agrandir l'annexe (extension au rez-de-chaussée),
- maintenir le nombre de logements à 6 en proposant un seul appartement au rez-de-chaussée de 2 ou 3 chambres avec espace extérieur et un seul logement dans les combles sans extension dans la pointe de toit,
- maintenir une corniche en bois en façade avant,
- replacer un châssis vitré au niveau du soupirail du sous-sol,
- ne pas créer de nouvelle entrée et maintenir l'entrée dans la travée de gauche,
- prolonger le nouvel escalier central jusqu'au sous-sol et supprimer l'escalier existant dans la travée de gauche au profit du hall commun,
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante) – pour les logements des 1er et 2ème étages

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *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,*