

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023**DEMANDEURS :**

LIEU :	Rue de la Chaumière, 7
OBJET :	dans un immeuble comprenant quatre logements, régulariser la construction de deux annexes, la réalisation de travaux structurels
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle
	AUTRE(S) : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale
ENQUETE :	du 16/03/2023 au 24/03/2023
REACTIONS :	0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant quatre logements, régulariser :
 - la construction de deux annexes, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 8 du Titre II (sas WC) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la réalisation de travaux structurels,

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mai 1930 visant à « effectuer une surélévation, construire une annexe et modifier la façade » ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu la mise en demeure du 14 mai 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la construction d'annexes,
 - la réalisation de travaux structurels,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
5. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur les permis d'urbanisme et la fixation de délais visant à régulariser des infractions visées à l'art. 300 du CoBAT ;
6. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

PROJET :

7. Considérant que la demande vise à la construction de deux annexes (aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage), par la fermeture d'une terrasse et d'un balcon ;
8. Considérant que ces annexes dépassent en profondeur et en hauteur le gabarit prescrit par le RRU ; que la dérogation est légère et peut donc être accordée ;
9. Considérant que cette fermeture permet d'intégrer les WC des deux logements concernés dans la circulation intérieure des logements ;
10. Considérant néanmoins que ces logements ne disposent pas d'un sas pour séparer le WC de la cuisine ; qu'il y a lieu d'en prévoir un ;
11. Considérant qu'en séance de la commission de concertation le demandeur a confirmé qu'il concerne des logements d'une chambre et non de studios ;
12. Considérant que ces logements ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité en situation existante (éclairage naturel, superficies minimales) et que les modifications apportées par la construction des annexes n'améliorent pas suffisamment leurs qualités d'habitabilité ;

13. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur des logements afin de les rendre plus qualitatifs ;
14. Considérant que les autres logements, bien que leur existence soit licite et qu'ils ne fassent pas l'objet de la présente demande, ne répondent pas non plus aux normes d'habitabilité applicables en situation existante ;
15. Considérant que la cheminée du living de l'appartement au 2^{ème} étage a été démolie ; que ces travaux structurels pourraient avoir un impact sur la stabilité de la partie restante de la cheminée au 3^{ème} étage et qu'il y a donc lieu de démolir la cheminée dans son ensemble ;
16. Considérant que la modification de l'aspect architectural de la façade avant ne fait pas l'objet de la présente demande ; que l'aspect architectural a été modifié par la suppression des moulures de la corniche, le placement de châssis en PVC et d'une porte d'entrée ne respectant pas les caractéristiques du modèle d'origine ; que la couleur de la porte ne correspond ni au plan de la situation projetée ni à la situation autorisée ; que ces modifications devront faire l'objet d'une demande de permis ultérieure ;
17. Considérant qu'une citerne de récupération d'eau de pluie est maintenue au sein du projet ; qu'il serait pertinent de vérifier son bon état et de la connecter à des usages sanitaires afin d'optimiser son utilisation (WC, entretien, buanderie, ...).

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir des sas, aux rez-de-chaussée et 1er étage, pour séparer les WC des cuisines ;
- revoir l'aménagement intérieur des logements afin de les rendre plus qualitatifs ;
- barrer ou griser les (partie de) plans/coupes/élévations des étages qui ne font pas l'objet de la présente demande ;
- corriger le formulaire de demande (annexe I) ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

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,*

Lien DEWIT, *Représentante de la Commune,*

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

Nico DESWAEF, *Représentant de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*