

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023

DEMANDEUR :

LIEU :

Rue de la Chaumière, 14

OBJET :

Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la volumétrie en façade arrière, la construction d'une lucarne en façade arrière et les modifications esthétiques en façade avant, réaliser des travaux structurels intérieurs et aménager les combles

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)

ENQUÊTE :

Du 26/05/2023 au 09/06/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend : -

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de construction),
 - la construction d'une lucarne en façade arrière,
 - les modifications esthétiques en façade avant par l'enduisage du soubassement, le remplacement des châssis en PVC et la modification de la corniche, en dérogation à l'art. 3 (entretien des constructions et de leurs abords), l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) et l'art. 21 (corniche) du Titre I du Règlement Communal d'urbanisme,
- réaliser des travaux structurels intérieurs par la suppression de la cheminée et la démolition d'une partie des murs porteurs,
- aménager les combles afin d'ajouter une chambre supplémentaire,

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 mars 1949 en vue « construire un WC à l'entresol » ;
3. Vu le permis de bâtir du 25 juillet 1962 en vue de « construire WC au 1^{er} étage » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 12 janvier 2021 en visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la division en 4 logements, la construction d'une lucarne arrière, la modification esthétique en façade avant, construire une lucarne en façade avant et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;

INFRACTION :

5. Vu l'avertissement du 27 juin 2022 portant sur :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière (+/- 27m²),
 - la division de la maison en 4 logements,
 - la construction d'une lucarne en façade arrière,
 - la modification esthétique de la façade avant ;

AFFECTATION :

6. Vu la confirmation du 27 janvier 2019 attestant de l'existence d'un logement ;
7. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la précédente demande du fait de la diminution du nombre de logements afin de restituer une maison unifamiliale et du maintien d'une surface perméable suffisante dans la zone de cour et jardin ;

VOLUME :

8. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit mitoyen le moins profond au n°16 (6,4m au lieu des 3m autorisés) ;
9. Considérant que la dérogation est trop importante, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de réduire le volume de l'annexe en supprimant le volume du sas et de la salle de bain afin de rester dans les gabarits autorisables ;
10. Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

TRAVAUX STRUCTURELS ET HABITABILITÉ :

11. Considérant que la nouvelle cuisine au rez-de-chaussée améliore l'habitabilité de la maison ;
12. Considérant que la baie entre la cuisine et la salle à manger est élargie afin de les réunir et de créer un grand séjour traversant et ouvert sur le jardin ;
13. Considérant que les pièces de vie sont conformes et que ce logement offre de bonnes conditions d'habitabilité ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

14. Considérant qu'en situation projetée, une terrasse dallée est aménagée dans la zone de cour et jardin et qu'une surface suffisante de jardin plantée et en pleine terre est maintenue ;

ENVIRONNEMENT :

15. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;

FAÇADE AVANT :

16. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932) ;
17. Considérant que la rue de la Chaumière s'insère au sein d'un ensemble particulièrement cohérent d'immeubles de même époque et qu'il y a lieu de la conserver les caractéristiques architecturales d'origine de façade ;
18. Considérant que la porte d'origine en bois est maintenue et qu'elle est peinte en ton clair ;
19. Considérant que les châssis en façade avant sont en PVC blanc et qu'ils ne suivent pas le cintrage des baies ; que les éléments en pierre bleue ont été peints en gris ; que la corniche est en bois d'après les plans mais que le reportage photographique montre qu'elle est matériau synthétique ;
20. Considérant que cela n'est pas autorisé dans les règlements urbanistiques en vigueur, que cela nuit à l'esthétique de la façade, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :

- réduire le volume de l'annexe en supprimant le volume du sas et de la salle de bain au rez-de-chaussée ;
- prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins sur la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins ;
- rétablir des châssis en bois en respectant les caractéristiques d'origine (division, cintrage, etc.) pour l'ensemble de la façade avant ;
- restaurer la corniche d'origine en bois ou la refaire à l'identique ;
- retirer l'enduit sur les éléments en pierre bleue en façade avant (soubassement, seuil de fenêtre et encadrement de la porte) ;

Abstention(s) : -

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,*

Juliana VONGSAVATH, *Représentante 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*