

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Chaumontel 38

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un bâtiment arrière (local accessoire au logement du bâtiment avant), effectuer des travaux de démolition et reconstruire une annexe, revoir l'aménagement de la maison unifamiliale ainsi que celui de sa zone de cours et jardins, mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs et la construction d'une lucarne en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte

## AUTRE(S) :

dans le périmètre de protection d'un ensemble classé (ancien Domaine Walckiers, Rue Chaumontel, 5 à 9, Classement comme Ensemble, Arrêté du 13/11/2002)

**ENQUETE :**

du 25/08/2023 au 08/09/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un bâtiment arrière (local accessoire au logement du bâtiment avant) :
  - effectuer des travaux de démolition (bâtiment arrière, annexes, cheminée),
  - reconstruire une annexe en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit),
  - revoir son aménagement en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (chambre 2 non-conforme), à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (chambre 1 non-conforme) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (chambre 1 non-conforme),
  - revoir l'aménagement de sa zone de cours et jardins en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et aux art. 35 et 39 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales et aménagement non-conforme de la zone de cours et jardins),
  - mettre en conformité :
    - la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier),
    - la construction d'une lucarne en façade avant ;

**HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE**

2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 1 juillet 1932 en vue de « bâtir une annexe » ;

3) Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un logement unifamilial ;

**DEMOLITION**

4) Considérant que le projet nécessite la démolition du reste du bâtiment arrière ainsi que d'annexes non couvertes par un permis valable ;

**VOLUME / TRAVAUX STRUCTURELS INTERIEURS**

- 5) Considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée dépasse en profondeur les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ; qu'elle déroge donc aux art. 4 et 6 Titre I du RRU mais qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage ;
- 6) Considérant que la toiture plate, bien que de très petite surface (16,5m<sup>2</sup>), pourrait être végétalisée afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- 7) Considérant que la lucarne s'inscrit dans les gabarits constructibles ;
- 8) Considérant que l'escalier menant à la cave a été modifié et qu'il permet l'aménagement d'un WC au niveau du rez-de-chaussée ;

9) Considérant que la cheminée dans la pièce arrière a été démolie afin d'avoir une salle à manger plus confortable ;  
LOGEMENT

- 10) Considérant que l'annexe améliore grandement les qualités d'habitabilité des pièces de cet étage (vue et large ouverture de la cuisine sur l'espace extérieur) ;  
11) Considérant que la chambre 1 déroge en terme d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond mais que les dérogations sont infimes et que l'habitabilité de la chambre reste satisfaisante ;  
12) Considérant que la chambre 2 présente un infime déficit en superficie qui ne sera pas perceptible ;  
13) Considérant que le WC n'a pas la largeur minimale requise par le RRU mais que la dérogation est légère (0,71 au lieu de 0,8m) et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;  
14) Considérant que la maison ainsi rénovée offre de meilleures qualités d'habitabilité ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS

- 15) Considérant que la zone de cours et jardins déroge aux règlements d'urbanisme du fait que la moitié de sa superficie n'est pas perméable ; cependant qu'il a été précisé en séance de la Commission de concertation que les pavés de la terrasse sont drainants et dès lors que la demande de dérogation est justifiée ;  
16) Considérant qu'une citerne de récupération d'eau de pluie est présente sous l'annexe existante et qu'il y a lieu de la réhabiliter et de la remettre en fonction ;

#### FACADE AVANT

- 17) Considérant que la présente demande ne porte que sur la lucarne ;  
18) Considérant qu'elle modifie les perspectives sur le bien classé ou à partir de celui-ci ;  
19) Considérant que la lucarne, telle que proposée, ne s'intègre pas correctement dans la composition de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;  
20) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la légende des matériaux ;  
21) Considérant que d'autres modifications ont été apportées à la façade avant (remplacement de la porte d'entrée et des châssis sans respect de la division et du matériau d'origine, corniche en PVC) et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis spécifique ;

#### AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une lucarne qui respecte la composition de la façade et dont le châssis est en bois ton blanc ;
- prévoir une finition esthétique de la toiture de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée (toiture de teinte claire ou végétalisée) ;
- remettre en fonction la citerne de récupération d'eau pluviale ;

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)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)

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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *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,*