

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue de la Chaumière 2A  
**OBJET :** 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

**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
 AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 04/01/2021 au 18/01/2021

**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, dans un immeuble comprenant 6 logements :
  - régulariser l'annexe du rez-de-chaussée et la rehausse au premier étage, en dérogation à l'article 4 et l'article 6, titre I, du RRU (profondeur et toiture) ;
  - ajouter 2 logements supplémentaires (passer de 6 à 8 logements) en aménageant les combles, réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, ajout d'escaliers) en dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie), l'article 10 (éclairage naturel), l'article 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants), titre II, du RRU et l'article 3 (normes minimales de superficie), l'article 13 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants), titre II, du RCU ;
  - régulariser les modifications esthétiques de la façade avant ;
- 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, intitulé « remplacement du revêtement de façade par un parement pierre » ;
- 4) Vu la mise en demeure du 27 octobre 2016 portant sur la modification du nombre de logements : 10 logements en lieu et place de 6 logements autorisés, la construction d'une annexe de +/- 15 m<sup>2</sup> du 1er étage au-dessus de l'annexe licite du rez-de-chaussée, la construction d'un auvent de +/- 10 m<sup>2</sup> en tuiles et appentis à l'arrière du rez-de-chaussée, la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des deux châssis de gauche au rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage (matériaux + divisions + cintrage) + châssis des lucarnes (matériaux + couleurs) + porte cochère (matériaux + couleur) + remplacement des matériaux de toiture ;
- 5) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 6) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme ;
- 7) Considérant que la situation licite est de 6 logements ;
- 8) Considérant que le bâtiment propose une diversité de logements : 1 studio, 3 appartements de 1 chambre, 3 appartements de 2 chambres, 1 appartement de 3 chambres ;
- 9) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est aisé ;
- 10) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée, que cependant ce local ne prévoit que 4 emplacements pour 8 logements, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 11) Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'agrandissement de l'annexe déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, que la rehausse se fait au-delà des gabarits autorisables ;
- 12) Considérant qu'au premier étage, l'annexe déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, puisqu'elle dépasse de 3,30 m la profondeur de l'immeuble voisin le plus profond ;

- 13) Considérant que la construction de ces annexes porte préjudice au jardin du voisin situé au numéro 4 et au voisin situé rue Verte numéro 82, qu'il s'agit de dérogations importantes et qu'elles ne sont pas justifiées que dès lors elles ne sont pas acceptables ;
- 14) Considérant qu'au premier étage, une baie est percée dans le mitoyen au niveau de l'annexe, que les exigences du code civil en terme de vue sur les parcelles voisines ne sont pas respectées (rue Verte 82) et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
- 15) Considérant qu'au rez-de-chaussée, la surface éclairante du studio n'est pas suffisante, que cela déroge aux Règlements d'Urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;
- 16) Considérant que dans ce studio, l'aménagement de la salle de bain du sous-sol s'apparente à une chambre ;
- 17) Considérant qu'au premier étage, la chambre de l'appartement de gauche a un plan en forme de L, que la porte d'accès telle que proposée ne permet pas un aménagement adéquat de l'espace, qu'il y a lieu de déplacer la porte d'accès sur l'autre cloison ;
- 18) Considérant qu'au deuxième étage l'appartement de droite présente un léger déficit en éclairage naturel mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier le châssis qui se situe en façade avant ;
- 19) Considérant que la demande vise à rajouter 2 logements supplémentaires dans les combles, qu'il s'agit d'un appartement de 2 chambres et d'un appartement de 3 chambres ;
- 20) Considérant que la superficie de la chambre principale de l'appartement de 3 chambres n'est pas suffisante (12,6 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>), contrairement à ce qui est indiqué dans les plans, que cela est contraire aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 21) Considérant que ces deux appartements présentent un déficit en éclairage naturel (chambres et séjours), que cela est contraire aux Règlements d'Urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable ;
- 22) Considérant que l'appartement de 3 chambres se situe au dernier étage, que son accès est donc par conséquent moins aisé pour une famille, qu'il serait plus judicieux de proposer cet appartement au rez-de-chaussée qui est plus facile d'accès et qui possède un espace extérieur ;
- 23) Considérant que les plans sont lacunaires quant à la représentation du mur de séparation des deux chambres de l'appartement 3 chambres, que celui-ci arrive au milieu du vitrage de la lucarne, qu'il y a lieu de modifier les plans ;
- 24) Considérant que l'ajout de 2 logements supplémentaires densifie l'immeuble en proposant des appartements entièrement sous combles ;
- 25) Considérant que l'immeuble ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ;
- 26) Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade avant ;
- 27) Considérant que le local vélos n'est pas qualitatif et qu'il y aurait lieu d'améliorer l'accessibilité et la sécurité de celui-ci ;
- 28) Considérant que le soupirail a été comblé par des briques de verre, que la porte cochère et les châssis en bois ont été remplacés par une porte cochère en bois de ton naturel et des châssis en pvc de couleur blanche, que ces derniers ne respectent pas le cintrage et la division prévus initialement, qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 29) Considérant que les plans sont lacunaires, que le matériau de la porte d'entrée en situation projetée n'est pas stipulé, qu'il y a lieu de proposer une porte en bois et que les boîtes aux lettres ne sont pas représentées sur la façade avant ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne pas agrandir l'annexe (extension au rez-de-chaussée et premier étage à supprimer) ;
- proposer un appartement de 2 ou 3 chambres au rez-de-chaussée avec espace extérieur ;
- proposer un aménagement qualitatif au premier étage sans l'annexe en prévoyant deux appartements ;
- proposer un seul logement dans les combles sans extension dans la pointe de toit ;
- améliorer l'accessibilité et la sécurité du local vélos ;
- uniformiser les châssis en façade avant (division), et respecter le cintrage des baies ;
- 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)

*Abbreviations : 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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*