

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Chaumière, 26

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et trois logements (dont un logement attenant à l'activité productive), mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de trois à quatre unités) et la couverture totale de la cour, supprimer l'activité productive afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée et effectuer des modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 20/05/2022 au 03/06/2022

REACTIONS :

0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et trois logements (dont un logement attenant à l'activité productive)) :
 - mettre en conformité :
 - l'ajout d'un logement (passer de trois à quatre), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie minimale), à l'art. 11 Titre II du RCU (vues), à l'art 10 du Titre II du RCU et du RRU (éclairage/vues), à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond), à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes) et à l'art. 17 du Titre II du RRU (local vélos/poussettes),
 - la couverture totale de la cour, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (hors gabarits),
 - supprimer l'activité productive afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU et du RRU (éclairage/vues),
 - effectuer des modifications esthétiques en façade avant (porte d'entrée, châssis et garde-corps), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;
2. Vu l'autorisation du 26 janvier 1897 en vue de « construire un atelier au fond du jardin » ;
3. Vu le permis d'environnement du 26 aout 1975 dont l'objet est intitulé « Atelier de Menuiserie » ;
4. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
5. Considérant, de plus, que la façade fait partie d'un ensemble ;

HABITABILITE :

6. Considérant que le logement du rez-de-chaussée présente une habitabilité peu qualitative du fait qu'il ne possède aucune vue droite en façade arrière pour les pièces de vie (séjour/cuisine), ce qui déroge aux RCU et RRU ;
7. Considérant que la couverture totale de la parcelle n'est pas autorisable ; qu'il y a lieu d'agrandir la cour afin de retrouver un jardin de pleine terre et de faire du rez-de-chaussée un logement traversant bénéficiant de vues droites en façade arrière et d'une ventilation optimale en saison chaude ;
8. Considérant que les logements existants au 1^{er} et au 2^{ème} étages sont en dérogation aux RRU et RCU car ils n'ont pas la superficie minimum requise (chambre de 12, 53m² au lieu de 14 et salon/salle-à-manger de 15 m² au lieu de 28) ;
9. Considérant que l'éclairage des pièces de vie du logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages est insuffisant (1,77 m² de superficie de vitrage, au lieu de 4, pour éclairer 20 m² de séjour) ;

10. Considérant que les vues droites de ce même logement duplex se trouvent entre 45 et 145 cm de hauteur, ce qui limite les vues dans la partie basse et n'est pas confortable pour les pièces de vie ; que cela déroge aux RRU et RCU ;
11. Considérant que la partie salon du séjour est située sous la mezzanine et que la hauteur sous plafond y est de 2,2m au lieu de 2,3 m, ce qui déroge également aux RRU et RCU ;
12. Considérant, de plus, que ce duplex ne dispose pas d'une chambre de 14 m² minimum (12 m² pour la plus grande chambre), ce qui déroge une fois encore à la réglementation ;
13. Considérant qu'il serait préférable d'aménager un grand logement triplex aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages (combles) afin d'améliorer l'habitabilité des logements proposés et de dédensifier la parcelle en se limitant à 3 logements entièrement conformes aux règlements en vigueur ;
14. Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu suite à l'ajout d'un logement, ce qui déroge à la réglementation applicable ;

FACADE :

15. Considérant que les garde-corps proposés en façade avant ne s'accordent pas avec le style néoclassique de celle-ci, ce qui déroge au RCU ; qu'il y a lieu de proposer un autre modèle s'inspirant de celui d'origine (qui se trouve sur la baie centrale du 2^{ème} étage) ;
16. Considérant que la porte d'entrée a été remplacée et que ni les divisions ni le matériau d'origine (PVC à la place du bois) n'ont été respectés, ce qui n'est pas acceptable ;
17. Considérant que les châssis ont été changés également ; que les menuiseries ne respectent pas le cintrage originel et sont munies de grilles de ventilation visibles ; que, de plus, le matériau choisi (PVC) n'est pas conforme au RCU ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
18. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'est pas acceptable tel quel ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

Laura FLAMENT, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*