

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Chaumontel, 36**OBJET :** dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire l'annexe en façade arrière et mettre en conformité la modification des châssis en façade avant (divisions, matériau)**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte
AUTRE(S) : le bien est compris 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)

le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural (immeuble datant d'avant 1932)

ENQUÊTE : du 19/09/2022 au 03/10/2022**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - démolir et reconstruire l'annexe en façade arrière en dérogation avec les art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
 - mettre en conformité la modification des châssis en façade avant (divisions, matériau) ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse du 8 mars 1907 visant à « construire quatre maisons » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juillet 1945 visant à « agrandir la fenêtre du rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis de bâtir du 18 juillet 1989 visant à « construire une véranda au rez-de-chaussée » ;
5. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural (immeuble datant d'avant 1932) ;
6. Vu la confirmation du 22 juin 2021 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;
7. Considérant que la nouvelle annexe prend la place de l'annexe existante, mais que celle-ci est légèrement plus profonde (de 40 cm) et plus haute (toiture plate de 3,07 m de haut au lieu d'une toiture à hauteur variable allant de 2,10 m à 2,80 m) et que cela nécessite une rehausse du mitoyen de gauche (n°38) ;
8. Considérant qu'un grand lanterneau est placé en toiture afin d'assurer l'éclairage naturel de l'annexe et de la pièce centrale ;
9. Considérant que ces modifications améliorent les qualités thermiques (respect des normes actuelles PEB) et spatiales du logement en assurant, notamment une hauteur sous plafond de 2,60 m dans l'annexe qui abrite une ample cuisine/salle à manger et des WC ;
10. Considérant que la rehausse mitoyenne concerne uniquement le voisin de gauche (n°38), qu'il s'agit d'une rehausse de 27cm sur 302 cm de long, ce qui est acceptable ;
11. Considérant que les nouvelles baies de fenêtres de l'annexe s'appuient directement sur le mur mitoyen ; qu'afin de décharger le poids sur ces murs, il y a lieu de prévoir une tête de mur de minimum 20cm sur chaque appui ;
12. Considérant que la toiture plate est végétalisée et que cela améliore la situation actuelle, mais que cela ne figure pas sur les plans et qu'il y a lieu de l'indiquer ;
13. Considérant que les espèces choisies pour cette végétalisation devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
14. Considérant que les eaux sont récupérées via une citerne d'eau pluviale et réutilisées au sein de la parcelle (WC et arrosage plantes), mais que cela n'apparaît pas sur les plans ;
15. Considérant que la façade avant a été modifiée et que la demande vise à mettre en conformité les nouveaux éléments mis en place ;
16. Considérant que la totalité des menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC ton brun et que les divisions des châssis ont été modifiées (partie supérieure pleine) ;

17. Considérant que la baie du sous-sol a été comblée par des briques de verre ;
18. Considérant que les ferronneries du balcon sont peintes en bleu ;
19. Considérant que ces modifications esthétiques nuisent aux qualités de la façade située dans le périmètre d'un bien classé et qu'il y a lieu de restituer ses éléments, selon les caractéristiques d'origine de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- prévoir des têtes de murs de minimum 20cm pour le raccord avec les nouvelles baies de fenêtres de l'annexe ;
- indiquer sur les plans la position de la citerne et en coupes la végétalisation de la toiture plate de l'annexe ;
- remplacer les châssis par des châssis en bois, respectant les divisions d'origines (suppression de l'imposte pleine) ;
- proposer un modèle de porte d'entrée en bois mouluré ;
- remplacer la brique de verre par un châssis et une grille en fer, selon les caractéristiques d'origine de la façade (teinte noire) ;
- peindre les ferronneries du balcon en noir.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*