

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/04/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Jacques Jansen 6 - 8

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la couverture partielle de la cour, l'aménagement des logements existants et la modification apportée à la façade avant, construire une lucarne en façade arrière, aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4), revoir l'aménagement des parties communes de l'immeuble et de la zone de cours et jardins, modifier la façade avant zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

SITUATION : AU PRAS :
AUTRE(S) :

du 04/03/2021 au 18/03/2021

ENQUETE :**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 bâtiment comprenant 3 logements :
 - mettre en conformité :
 - la couverture partielle de la cour en dérogation au RRU titre I art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - l'aménagement des logements existants en dérogation au RRU & RCU titre II art.3 (cuisine non-conforme);
 - la modification apportée à la façade avant (corniche revêtue de PVC) ;
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - aménager un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4) en dérogation au RRU et RCU titre II art. 3 (séjour non-conforme) et au RRU titre II art.10 (séjour non-conforme) ;
 - revoir l'aménagement des parties communes de l'immeuble ;
 - revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins ;
 - 2) Vu le permis de bâtir délivré le 7 août 1964 visant à ajouter des annexes et effectuer des transformations intérieures (immeuble sans véritable sous-sol) ;
 - 3) Vu la confirmation du 24 mai 2016 attestant de l'existence de locaux accessoires aux logements au rez-de-chaussée et dans les combles, d'un logement au 1^{er} étage, d'un logement au 2^{ème} étage et d'un logement au 3^{ème} étage) du bâtiment avant et de locaux accessoires aux logements dans le bâtiment arrière ;
 - 4) Vu le refus du 6 mars 2018 visant à régulariser la construction d'une annexe en façade arrière, l'ajout de deux logements (passer de 3 à 5), le réaménagement des logements existants, les travaux structurels intérieurs et les modifications apportées à la façade avant ;
 - 5) Vu l'avis du service incendie du 17 février 2021 (favorable moyennant le respect des conditions émises) ;
- GENERALITES**
- 6) Considérant que la présente demande est similaire à la demande précédente mais que les parties communes du rez-de-chaussée sont maintenues et qu'il n'y a qu'un seul logement supplémentaire ;

VOLUME

- 7) Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée déroge à l'art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
- 8) Considérant que l'annexe ne porte pas atteinte aux parcelles voisines mais qu'elle réduit de moitié la zone de cours et jardins ce qui n'est pas acceptable ;
- 9) Considérant que la lucarne s'inscrit dans les gabarits autorisables mais qu'il serait préférable qu'elle soit implantée dans la partie inférieure de la toiture ;

LES LOGEMENTS

- 10) Considérant que la nouvelle répartition comprend 4 logements 1 chambre d'environ 70m² ;

- 11) Considérant que le projet vise à installer des salles de bain dans chacun des logements existants, ce qui en améliore leur confort ;
- 12) Considérant que les cuisines sont de ce fait réduites, qu'elles dérogent à l'art. 3 du titre II des règlements d'urbanisme (5,9 m² au lieu de 8m²) mais que les demandes de dérogation se justifient ;
- 13) Considérant que malgré ces modifications ces logements ne sont pas très qualitatifs ;
- 14) Considérant qu'un logement supplémentaire est aménagé dans les combles ;
- 15) Considérant que son séjour (sans l'escalier) présente un déficit en terme de superficie (26,05 au lieu de 28m²) ;
- 16) Considérant qu'il présente également un infime déficit en éclairage naturel ;
- 17) Considérant par ailleurs qu'un séjour sans vue horizontale n'est pas très qualitatif ;
- 18) Considérant que la lucarne, telle que proposée, ne vise qu'à augmenter la superficie brute du logement ;
- 19) Considérant que la salle bain et la chambre sont à des étages différents, qu'il faut traverser tout le logement pour aller à la toilette ou à la salle de bain, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
- 20) Considérant que ce logement n'offre pas de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 21) Considérant qu'étant donné la faible qualité des logements existants, les combles pourraient éventuellement servir à améliorer le logement du 3^{ème} étage ;

LES PARTIES COMMUNES

- 22) Considérant que les parties communes de l'immeuble sont maintenues au rez-de-chaussée du fait que le bâtiment ne comprend pas de sous-sol ;
- 23) Considérant que le local compteurs est accessible de manière permanente et aisée par tous les occupants de l'immeuble de rapport ;
- 24) Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
- 25) Considérant que le local vélos/poussettes s'implante en partie dans un volume en dérogation au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 26) Considérant que les zones de cours et jardins sont des espaces d'aération nécessaires et indispensables afin de maintenir des conditions d'habitabilité suffisantes pour les constructions environnantes ;
- 27) Considérant que pour compenser la perte de zone d'infiltration, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ et une terrasse perméable ;
- 28) Considérant que la toiture plate est aménagée en toiture verte et ce conformément à l'art.9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

FACADE AVANT

- 29) Considérant que la corniche existante a été revêtue d'un habillage en PVC mais que celle-ci sera restaurée et remise en pristin état ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas aménager de logement supplémentaire (éventuellement étendre le logement existant du 2^{ème} étage dans les combles) ;
- réduire les annexes en intérieur d'îlot afin de retrouver une zone de cour et jardin plus qualitative (plantée en pleine terre) ;
- ne pas construire la lucarne en façade arrière ;
- réaliser la terrasse de sorte qu'elle soit perméable.

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)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RCU (normes minimales de superficie)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*