

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Jacques Jansen, 6 - 8

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant 3 logements, mettre en conformité la couverture partielle de la cour, la création de balcons latéraux aux étages en façade arrière, le placement d'un conduit d'évacuation en façade arrière, la modification apportée à la façade avant et revoir l'aménagement des logements existants, des parties communes et de la zone de cours et jardins

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation

## AUTRE(S) :

le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine bruxellois (avant 1932)

**ENQUÊTE :**

du 30/09/2022 au 14/10/2022

**RÉACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

**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 aux art.4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
  - la création de balcons latéraux aux étages en façade arrière en dérogation aux art.4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
  - la modification apportée à la façade avant,
- revoir l'aménagement des logements existants, des parties communes et de la zone de cours et jardins en dérogation aux art. 3 (superficie minimale), 6 (porte d'entrée), 10 (éclairage naturel) ;

**PRÉAMBULE**

2. Vu le permis de bâtir du 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 :
  - d'un logement au 1er étage,
  - d'un logement au 2ème étage,
  - d'un logement au 3ème étage,
  - de locaux accessoires aux logements au rez-de-chaussée et dans les combles du bâtiment avant,
  - de locaux accessoires aux logements dans le bâtiment arrière ;
4. Vu la mise en garde du 2 juin 2017 portant sur l'ajout d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 mars 2018, visant à dans un bâtiment comprenant 3 logements, 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 » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 novembre 2021, visant à 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 » ;
7. Considérant que la présente demande vise à répondre aux remarques émises dans le cadre du refus de permis d'urbanisme, à savoir :
  - ne pas aménager de logement supplémentaire (éventuellement, étendre le logement existant du 2ème 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 ;

#### VOLUME

8. Considérant que la zone de cours et jardins est un espace d'aération nécessaire et indispensable afin de maintenir les conditions d'habitabilité suffisantes pour les constructions environnantes ;
9. Considérant l'importance du choix des essences et qu'il y aura lieu de favoriser les espèces indigènes pour les aménagements de la cour, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;
10. Considérant que l'annexe construite de manière illicite au rez-de-chaussée sera réduite pour permettre la création d'un jardin de 12,7m<sup>2</sup>, ce qui améliore les caractéristiques environnementales de l'intérieur d'îlot ;
11. Considérant que l'annexe résultante déroge aux prescriptions de vigueur (dépassement de ¾ de la profondeur de la parcelle), mais que celle-ci ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et que dès lors la dérogation est justifiée et accordable ;
12. Considérant que la création de balcons latéraux aux étages de l'annexe licite côté droit permet à tous les logements du bâtiment de se privilégier par un espace extérieur, ce qui améliore leurs qualités d'habitabilité ; que ces balcons ne génèrent pas de vues intrusives sur les parcelles voisines vu son caractère latéral et que dès lors les dérogations en termes de volumétrie peuvent être accordées également ;

#### RÉPARTITION

13. Considérant que le projet propose la répartition de logements suivante :
  - rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements,
  - 1er étage: 1 logement 2 chambres avec balcon (70m<sup>2</sup>),
  - 2ème étage : 1 logement 2 chambres avec balcon (70m<sup>2</sup>),
  - 3ème étage, 4ème étage mansardé et comble : 1 logement triplex 3 chambres avec balcon (140m<sup>2</sup>) ;

#### LOGEMENTS

14. Considérant que le projet maintient le nombre de logements autorisés ;
15. Considérant que le projet vise à étendre les salles de bain dans chacun des logements existants, ce qui en améliore leur confort par rapport à une situation légale des logements qui est peu qualitative ;
16. Considérant toutefois que l'aménagement d'une deuxième chambre dans les logements des 1er et 2ème étages nuit à ses qualités d'habitabilité en ce que cet espace ne dispose d'un passage privatif (entrée par la première chambre) et il n'est pas compatible au bon fonctionnement des logements dont les superficies des espaces habitables sont déjà réduites et qu'il y a dès lors lieu d'affecter ce local comme un espace non habitable ;
17. Considérant que le séjour du triplex présente un déficit d'éclairage naturel (4,77m<sup>2</sup> au lieu de 5,6m<sup>2</sup>) ; mais que cette dérogation est minime et peut dès lors être accordée ;
18. Considérant que les locaux prévus au 4ème étage mansardé sont créés avec des bonnes conditions d'habitabilité ;
19. Considérant que le bureau prévu dans les combles ne possède aucune fenêtre et que dès lors son caractère non habitable doit être respecté ;
20. Considérant que les vues en plan ne présentent pas les baies existantes donnant sur la cage d'escalier représentée dans l'élévation de la façade arrière, ce qui n'est pas cohérent et qu'il y a lieu d'y remédier ;

#### COMMUNS

21. Considérant que tous les logements disposent d'espaces extérieurs ;
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 l'espace de parking est remplacé par un local vélos, ce qui promeut fortement l'utilisation de ce moyen de transport et suit les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

#### FAÇADE AVANT

26. Considérant, bien que l'Administration Communale ne dispose pas de plans d'origine du bâtiment, que les registres orthoplans permettent de valider la construction du bâtiment avant 1932 et que dès lors ce bâtiment est inscrit d'office à l'inventaire patrimonial bruxellois ;

27. Considérant que les portes d'entrée et de garage ont été modifiées sans pour autant nuire aux caractéristiques esthétiques de la façade et que suivant les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, la façade et ses éléments décoratifs (encadrements en pierre bleue de la porte d'entrée, seuils de fenêtre, ...) sont maintenus contrairement aux plans fournis et que dès lors il y a lieu de corriger ceux-ci en conséquence ;
28. Considérant que selon les photos transmises, des boîtes à lettres ont été placées ; qu'elles ne sont pas reprises dans les plans, mais qu'elles doivent remplir les conditions de dispense de permis d'urbanisme afin d'éviter l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure (cf. art. 21 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme) ;
29. Considérant que les caractéristiques des châssis ont été modifiées (division partite et manque d'impostes aux niveaux inférieurs) et qu'il y a lieu d'assurer une homogénéité dans l'ensemble de la façade ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE** modifier les plans afin de :

- dessiner les baies présentes dans la cage d'escalier dans les vues en plan ;
- corriger la façade et ses éléments décoratifs maintenus (encadrements en pierre bleue de la porte d'entrée, seuils de fenêtre, ...) ;
- prévoir un espace non habitable au lieu d'une chambre supplémentaire pour les logements situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
- maintenir des châssis au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage avec imposte.

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 - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du Titre II du RRU (porte d'entrée)
- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)

*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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*