

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Jacques Jansen, 36**OBJET :** Dans un immeuble de 3 logements, régulariser la construction d'une lucarne en façade avant, l'extension en façade arrière sur 3 niveaux, la réalisation de travaux structurels et les modifications esthétiques en façade avant et modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation
AUTRE(S) : Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)**ENQUÊTE :** -**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
 - régulariser :
 - la construction d'une lucarne en façade avant en dérogation à l'art. 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (corniche),
 - l'extension en façade arrière sur 3 niveaux,
 - la réalisation de travaux structurels (abaissement de la dalle de sous-sol de 11cm, exutoire de fumée),
 - les modifications esthétiques en façade avant (châssis, division, garde-corps, peinture) en dérogation à l'art.3 du Titre I du RCU (entretien des constructions) et à l'art.7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade),
 - modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble en dérogation à l'art.10 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (superficie éclairante) et aux art.3 des Titres II du RRU et du RCU (superficie minimale et espace privatif de rangement ou stockage) ;

PRÉAMBULE :

2. Vu l'autorisation délivrée du 15 octobre 1901 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir du 30 novembre 1962 visant à « construire deux W.C. en façade postérieure » ;
4. Vu la mise en demeure du 18 juillet 2018 portant sur les infractions suivantes :
 - la modification du nombre de logements (3 au lieu de 1),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant (non-respect du cintrage des châssis + mise en peinture éléments façade en gris anthracite),
 - la réalisation de travaux structurels (construction d'une lucarne en façade avant, agrandissement de l'annexe en façade arrière côté mitoyen gauche sur 3 niveaux, percement de la dalle de la cour intérieure pour le placement d'un lanterneau),
 - le placement d'un auvent métallique contre l'annexe en façade arrière et le mur mitoyen ;
5. Considérant que les nouveaux réceptionnés via la demande (historique des compteurs Sibelga) permettent de confirmer la régularité des 3 logements ;
6. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
7. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;

VOLUME :

8. Considérant qu'une lucarne a été construite en façade avant, que celle-ci est réalisée dans les gabarits admissibles et améliore l'habitabilité de la chambre aménagée sous-combles ;

9. Considérant que l'annexe abritant les W.C. sur les plans d'origine a été élargie du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, que cette extension est conforme et ne porte pas préjudice aux constructions voisines ;

10. Considérant que l'auvent infractionnel a été retiré ;

HABITABILITÉ :

11. Considérant que la dalle du sous-sol est abaissée afin de permettre l'utilisation de ce niveau en extension du logement existant au rez-de-chaussée et d'y aménager une pièce habitable (chambre) ayant une hauteur sous-plafond conforme à la réglementation, à savoir, 2,50 m ;

12. Considérant que le projet a pour but d'améliorer l'habitabilité des 3 logements existants et situés respectivement aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble ;

13. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu au demi-sous-sol afin d'y aménager une chambre, un dressing, un débarra et une salle de bain ;

14. Considérant que la chambre, situé en façade à rue est non conforme puisque sa superficie lumineuse est inférieure à la norme (2,38m² au lieu de 2,8m²) ; que la position (en demi-sous-sol, en façade avant) est peu recommandée au vu de la promiscuité avec l'espace public ;

15. Considérant cependant que la dérogation ainsi que la position en sous-sol semblent acceptables puisque les travaux proposés permettent la création d'une chambre de 15m² d'une hauteur sous plafond suffisante tout en assurant le maintien d'un espace de séjour qualitatif au rez-de-chaussée ; qu'en ce sens cette extension améliore nettement l'habitabilité du logement existant ;

16. Considérant que le studio tel qu'il est aménagé au 1^{er} étage est conforme et qualitatif ;

17. Considérant que le logement du 2^{ème} étage est étendu dans les combles ; que cela permet d'aménager un espace de séjour au 2^{ème} étage conforme et qualitatif, 2 chambres et une salle de bain sous toiture ;

18. Considérant cependant que la chambre côté cour est non conforme puisque la superficie calculée à une hauteur de 1,50m est de 7,13 m² à peu près (contrairement à ce qui est indiqué dans les plans) au lieu des 9 m² minimum requis ;

19. Considérant que la dérogation est trop importante et ne peut être accordée, qu'il convienne dès lors de maintenir cet espace en bureau/grenier ou tout autre espace « non habitable » ;

20. Considérant de tout ce qui précède que, bien que le projet améliore l'habitabilité des logements existants, la suppression d'espaces de rangement accessoires aux logements, par l'extension des logements aux sous-sols et combles, déroge à la réglementation ;

21. Considérant qu'il convient dès lors de retrouver pour chaque logement un tel espace soit dans une partie du sous-sol (remis à disposition des 2 autres logements), soit au sein même des logements ;

FAÇADE :

22. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

23. Considérant que l'aspect de la façade avant a été modifié par le remplacement des ferronneries d'origine aux demi-sous-sols, rez-de-chaussée surélevé et 2^{ème} étage par des garde-corps et grilles en aluminium clair ;

24. Considérant que les éléments en pierre ont été peints en gris foncé et que les châssis remplacés par des châssis en PVC gris foncé ne respectant pas les divisions d'origines ; que contrairement aux dessins de la façade en situation projetée, le châssis en place ne respecte pas le cintrage des baies ;

25. Considérant de tout ce qu'il précède qu'il convient de réhabiliter la façade dans le respect de ses caractéristiques d'origine ; de retrouver l'aspect en pierre naturelle des bandeaux, encadrements, seuils et soubassement et de proposer des ferronneries de couleur noires s'inspirant des ferronneries d'origine ;

26. Considérant que la nouvelle division (hormis l'imposte du 2^{ème} étage), la couleur et le matériau des châssis sont acceptables, mais que le cintrage du cadre doit être assuré tel que dessiné dans les plans projetés et qu'il y a lieu d'ajouter une allège pleine aux grands châssis des rez-de-chaussée et 1^{er} étage dans le respect des proportions d'origine ;

27. Considérant enfin que la corniche de la lucarne est en pvc, ce qui contrevient à la réglementation communale et dès lors qu'il convient de la remplacer par une corniche en bois de ton clair ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
- ne pas aménager la pièce sous combles côté cour en chambre et y placer une pièce non habitable (bureau, grenier, ...);
- assurer à chaque logement un espace de rangement/stockage privatif ;
- réhabiliter la façade dans le respect de ses caractéristiques d'origine à savoir: retrouver l'aspect en pierre naturelle des bandeaux, encadrements, seuils et soubassement et proposer des garde-corps et ferronneries noires s'inspirant des ferronneries d'origine ;
- supprimer l'imposte du châssis central au 2^{ème} étage et ajouter une allège pleine aux grands châssis des rez-de-chaussée et 1^{er} étage dans le respect des proportions d'origine ;
- remplacer la corniche de la lucarne par une corniche en bois de ton clair.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade)

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

Seden TIELEMANS, *Présidente,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *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,*