

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/07/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Jacques Jansen, 34**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, régulariser l'ajout d'un logement (passer de 3 à 4) et les modifications esthétiques en façade avant et effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier la façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation  
AUTRE : repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)**ENQUETE :** -**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
  - régulariser :
    - l'ajout d'un logement (passer de 3 à 4), en dérogation à l'art. 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
    - les modifications esthétiques en façade avant (châssis, porte d'entrée), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (portes et fenêtres),
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (escalier en colimaçon),
  - modifier la façade arrière (baie au rez-de-chaussée et baie latérale au 1<sup>er</sup> étage) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte de bâtir du 31 mai 1901 visant à construire une maison ;
3. Vu l'acte de bâtir du 15 octobre 1912 visant à construire une annexe ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 juin 1945 visant à couvrir une cour dans l'immeuble ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 09 décembre 1948 visant à construire 2 WC au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 04 février 1949 visant à surélever d'un étage ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 13 mars 2007 visant à rénover un immeuble de rapport et affecter l'atelier du rez-de-chaussée en logement avec rehausse de mur mitoyen et démolition partielle de la couverture de la cour ;
8. Vu la situation licite de l'immeuble, à savoir trois logements ;
9. Vu le procès-verbal du 6 janvier 2020 et la mise en demeure du 9 janvier 2020 pour la modification du nombre de logements (5 au lieu de 3), la destruction d'un hangar et reconstruction d'une annexe, le recouvrement de la corniche en bois d'origine par des lamelles en PVC blanc et noir, la modification des châssis à rue en bois galbé d'origine remplacés par du PVC blanc sans le respect du galbe, la modification de la porte d'entrée à rue en bois d'origine remplacée par de l'aluminium gris, sans le respect du dessin d'origine ;
10. 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 ;
11. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision de la présente demande de permis et de les terminer dans les 12 mois ;
12. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**PROJET :**

13. Considérant que la nouvelle répartition reprend:
  - au rez-de-chaussée et au premier étage de l'entresol à l'arrière gauche (+/-133m<sup>2</sup>) : un logement deux chambres en duplex;

- aux étages (1 à 3) : trois logements deux chambres (72.7m<sup>2</sup>) ;

#### VOLUMES ET STRUCTURES :

14. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée ajoutée sans permis d'urbanisme est supprimée, rétablissant de ce fait la situation légale de l'immeuble au niveau de sa volumétrie ;
15. Considérant qu'une partie du couloir commun à l'arrière droite au niveau du rez-de-chaussée est privatisée, ce qui permet d'agrandir le séjour du duplex et de privatiser le jardin pour celui-ci ;
16. Considérant que les baies du rez-de-chaussée sont élargies afin d'ouvrir davantage le séjour sur le jardin et que la baie arrière située sur le côté droit de l'annexe du premier étage est élargie, ce qui permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans la chambre deux du duplex;
17. Considérant qu'un escalier interne en colimaçon a été ajouté afin de créer cette connexion entre les deux étages du duplex;

#### HABITABILITÉ :

18. Considérant que les logements sont qualitatifs et que l'ajout d'un quatrième logement est acceptable au vu de la superficie de l'immeuble (350m<sup>2</sup>);
19. Considérant que le WC dans le duplex ne possède pas de sas avec le séjour et qu'il y a lieu de placer une seconde porte afin d'y remédier;
20. Considérant qu'un espace vélos/poussettes a été aménagé dans le hall d'entrée; que l'espace de stockage dans le hall est réparti entre vélos et poussettes ; que la cave du logement 1 est généreuse ; qu'il serait plus pertinent de prévoir un local poussette commun en cave et d'utiliser l'ensemble de la zone dans le hall pour le stockage de vélos ;
21. Considérant que chacun des logements dispose d'un espace de stockage au sous-sol;

#### PATRIMOINE :

22. Considérant que la porte d'entrée en bois d'origine a été remplacée par une porte métallique qui s'intègre dans l'ensemble de la façade ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS

23. Considérant qu'aucune indication n'est reprise sur les plans concernant la perméabilité de la zone de cours et jardins et qu'il y a lieu de l'aménager en conformité avec la réglementation urbanistique en vigueur ;

#### AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- prévoir un aménagement de la zone de cours et jardins conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
- placer une seconde porte pour le WC dans le duplex ;
- prévoir un local poussettes commun en cave et utiliser l'ensemble de la zone dans le hall d'entrée pour le stockage de vélos ;
- commencer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis et les terminer dans les 12 mois ,

#### Abstention(s) : -

*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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*