

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Henri Jacobs, 33 &amp; Rue Richard Vandevelde, 120

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), aménager un troisième logement dans les combles, construire six lucarnes, réaliser des modifications esthétiques des façades avant et arrière et réaliser des modifications dans la zone de cour et jardin

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte et en liseré de noyau commercial

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 30/10/2023 au 13/11/2023

**REACTIONS :**

0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements) :
  - aménager un troisième logement dans les combles et un local vélos dans les caves, en dérogation à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (accessibilité du local vélo),
  - construire six lucarnes,
  - réaliser des modifications esthétiques en façades avant et arrière,
  - réaliser des modifications dans la zone de cour et jardins, en dérogation aux art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et 39 du Titre I du RCU,
2. Considérant que la demande porte également sur les actes et travaux suivants :
  - isoler la façade arrière avec un crépi blanc en finition, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
  - supprimer les volumes en infraction dans la cour ;

**Historique :**

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 juillet 1914 en vue de « construire une maison avec magasin » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 avril 1933 en vue de " surélever son immeuble " ;
5. Considérant que, les actes et travaux ayant été réalisés partiellement, cette autorisation est aujourd'hui périmée ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 13 juin 1995 suite à la demande visant à " transformer une annexe existante en cuisine pour restaurant " ;
7. Vu la mise en demeure du 11 février 2005 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - la construction d'une annexe par la couverture de la cour sur une surface de +/- 13 m<sup>2</sup>,
  - le placement d'un auvent en PVC ondulé sur une surface de +/- 5 m<sup>2</sup> ;
8. Vu les renseignements urbanistiques du 29 mars 2022 attestant de la destination et l'affectation licites du bien, à savoir :
  - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - rez-de-chaussée : un commerce,
  - étages 1 et 2 : un logement par étage,
  - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - soit un total de deux logements ;

**Affectation :**

9. Considérant que le logement aménagé en toiture possède une bonne habilité, obtenue notamment grâce à la construction de six nouvelles lucarnes permettant des vues droites;

**Volume :**

10. Considérant que la volumétrie des lucarnes est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
11. Considérant, vu leur aspect extérieur en zinc, que ces lucarnes s'intègrent bien dans la toiture et à l'esthétique du bâtiment ; que les châssis sont en bois de ton blanc, dans la continuité esthétique des ceux de la façade ;

Habitabilité :

12. Considérant qu'un spacieux local commun pour les vélos et les poussettes est aménagé en caves ; que, toutefois, il n'est pas aisément accessible depuis la voie publique, et ce en dérogation à l'article 13 du titre II du RCU ; que, toutefois, le rez-de-chaussée est occupé par un café et qu'il n'est pas envisageable d'y installer un tel local ; que la dérogation est dès lors justifiée ;
13. Considérant que l'immeuble possède de nombreuses caves et qu'il y a lieu d'en affecter spécifiquement une au nouveau logement et de l'indiquer sur les plans ;

Façade avant :

14. Considérant que la restauration de la corniche en bois, en enlevant le lattage PVC, améliore l'esthétique de la façade ;
15. Considérant que les étages inférieurs ne sont pas dessinés correctement (détails architecturaux manquants et dessin des ferronneries simplifié), que certaines ferronneries de balcon ont été remplacés par des garde-corps simplifiés ; qu'ils ne font toutefois pas partie de la présente demande ;
16. Considérant que l'isolation de la façade arrière et la pose d'une finition en crépis blanc, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, améliorent l'esthétique du bâtiment visible depuis l'intérieur d'îlot, tout en améliorant ses performances énergétiques ; que ces dérogations sont minimales et dès lors acceptables

Zone de cour et jardin :

17. Considérant que la demande vise à réaliser des travaux en zone de cour et jardin de par :
  - la suppression de l'annexe en infraction et de la couverture partielle de la cour,
  - le maintien d'une zone de cour imperméable, en dérogation aux art. 13 du Titre I du RRU et 39 du Titre I du RCU ;
18. Considérant que la suppression de l'annexe et de la couverture partielle de la cour réalisées sans autorisation préalable éteint la situation infractionnelle et rend le bâtiment conforme ;
19. Considérant que la zone de cour est maintenue imperméable, en dérogation aux art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et 39 du Titre I du RCU, que celles-ci ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu d'y remédier ;
20. Considérant qu'il apparaît sur les plans d'archives qu'une citerne d'eau pluviale est présente sous la cour ; qu'il y a lieu de la réhabiliter et de la réutiliser, conformément à l'art. 35 du Titre I du RCU ;

**AVIS FAVORABLE à la majorité A CONDITION DE :**

- prévoir une cave privative pour chaque logement et indiquer dans le plan du sous-sol à quels appartements appartiennent les différentes caves ;
- prévoir un revêtement perméable pour la cour ;
- réhabiliter la citerne d'eau pluviale et la raccorder à une ou plusieurs chasses d'eau ou à des point d'eau à l'intérieur du bâtiment, conformément au RCU.

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU
- dérogation à l'art. 13 du titre II du RCU

(membres communaux)

*Les membres régionaux (Direction de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine culturel) et de Bruxelles-Environnement s'abstiennent.*

*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,*

William CHISHOLM, *Représentant 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,*