

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Henri Jacobs 57 - Chaussée de Haecht 707

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (1 commerce, 2 boxes de garage et 5 logements) : régulariser l'ajout d'un logement (passer de 5 à 6), la couverture de cour, l'installation d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe et les modifications esthétiques en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte, le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 03/06/2022 au 17/06/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (1 commerce, 2 boxes de garage et 5 logements) :
  - régulariser :
    - l'ajout d'un logement (passer de 5 à 6), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
    - la couverture de cour, en dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et aux art.4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits),
    - l'installation d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe,
    - les modifications esthétiques en façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 septembre 1933 visant à construire des caves et un mur de clôture ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 février 1940 visant à établir une porte cochère dans le mur de clôture ;
- 4) Vu les permis d'environnement de 1948, 1958, 1968, 1979 pour une boulangerie avec atelier dans le sous-sol ;
- 5) Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 septembre 2007 visant à construire une extension R+4 pour aménager 4 appartements et 2 parkings, modifier le volume de la toiture avec création d'une terrasse en façade avant du bâtiment d'angle existant ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 7 juillet 2008 visant à construire une extension R+4 pour aménager 3 appartements et 2 parkings, modifier le volume de la toiture avec création d'une terrasse en façade avant du bâtiment d'angle existant ;
- 7) Vu la mise en demeure du 3 août 2020 pour :
  - en façade avant, côté rue Henri Jacobs n°57, la modification de l'aspect architectural par la non réalisation des "moules" qui entourent les fenêtres côté mitoyen gauche, le remplacement de la porte d'entrée non conformément au Permis d'Urbanisme délivré le 7/07/2008, la modification des divisions des châssis situés côté mitoyen droit (6 divisions en lieu et place de 5, du 1er au 4ème étages), la pose d'une seule porte de garage en lieu et place de deux portes prévues dans le même Permis d'Urbanisme, la non création du chien assis mais d'une rehausse de la toiture sur la largeur du bâtiment n°57 rue Henri Jacobs ;
  - la modification de la répartition et du nombre de logements ;
  - la couverture totale de la cour par l'installation d'une couverture légère en pvc transparent au niveau du rez-de-chaussée ;
  - le percement d'une trémie au niveau du sous-sol (au niveau d'un ancien puit de lumière) ;
- 8) 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 ;

- 9) Considérant que la répartition licite comprenait un rez-de-chaussée commercial et un garage, 2 logements au 1er étage, 2 logements au 2ème étage, 1 logement duplex aux 3ème et 4ème étages ;
- 10) Considérant que la nouvelle répartition comprend un rez-de-chaussée commercial et un garage, 2 logements au 1er étage, 2 logements au 2ème étage, 1 logement au 3ème étage et 1 logement au 4ème étage ;
- 11) Considérant que le jardin prévu initialement a été recouvert par une toiture en PVC ; qu'une toiture végétalisée est proposée en vue de pallier à l'imperméabilisation totale de la parcelle ; que cette toiture est rendue inaccessible ; que le jardin initialement prévu est fort enclavé et que la rehausse peut se justifier ;
- 12) Considérant dès lors que le garage est étendu ; qu'une seule porte de garage a été réalisée du fait que l'ascenseur est plus large que prévu ne laissant plus de place aux deux portes projetées ; que cette intervention est moins intrusive que la première et dès lors autorisable ;
- 13) Considérant qu'un local poussettes et un local poubelles sont ajoutés dans cette extension ;
- 14) Considérant que l'espace vélos ne prévoit que 6 emplacements vélo mais qu'il y a lieu d'en prévoir 1 par chambre ;
- 15) Considérant que le balcon du 1er étage a été agrandi en terrasse tout le long de la façade arrière et qu'elle n'entraîne pas de vues intrusives vers les parcelles voisines ;
- 16) Considérant que l'appartement duplex a été divisé en 2 logements et que ceux-ci présentent de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 17) Considérant qu'une trappe a été réalisée entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ; que cela daterait du temps des travaux de la boulangerie ;
- 18) Considérant que le châssis du dernier étage est divisé en 6 et non en 5 et que cela ne porte pas atteinte à l'esthétique de la façade avant ;
- 19) Considérant que les plans projetés concernant la rehausse de toiture (côté Henri Jacobs 57) ne correspondent pas à ce qui a été réalisé et qu'il y a lieu de corriger les plans (et l'élévation) en conséquence ;
- 20) Considérant que les moulures cintrées situées au-dessus de la porte d'entrée n'ont pas été réalisées telles que prévues par le permis précédent et que cela est autorisable en l'état ;
- 21) Considérant qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée en bois qui s'intègre de façon esthétique dans l'ensemble de la façade ;
- 22) Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- 23) Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
- 24) Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;
- 25) Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 12 mois ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- proposer une porte d'entrée en bois qui s'intègre esthétiquement dans l'ensemble de la façade ;
- corriger les plans et l'élévation de ce qui a été réalisé en façade pour la rehausse de toiture rue Henri Jacobs ;
- prévoir 1 emplacement vélo par chambre ;
- améliorer la gestion de l'eau pluviale in situ via une toiture végétale combinée à un petit stockage d'eau (membrane souple alvéolée à stockage d'eau, aquanappe, réservoir) ;
- si besoin, faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour la réalisation technique de la toiture végétale (0800 85 775) – [facilitateur.eau@environnement.brussels](mailto:facilitateur.eau@environnement.brussels) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision et les achever dans les 12 mois.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*