

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Rue Jacques Jansen 3
<b>OBJET :</b>	dans un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial (débit de boisson) et 2 logements aux étages, régulariser le placement d'une hotte professionnelle et mettre en conformité la réalisation d'une annexe de +/- 15 m <sup>2</sup> au rez-de-chaussée, la construction d'une annexe de +/- 7 m <sup>2</sup> au 1er étage, l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans le logement du 1er étage, la réalisation de terrasses au rez-de-chaussée et au 1er étage, la modification du niveau du sol en zone de cour et jardin ainsi que les modifications apportées en façade avant
<b>SITUATION :</b> AU PRAS :	zone mixtes, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) :	-
<b>ENQUETE :</b>	du 07/09/2020 au 21/09/2020
<b>REACTIONS :</b>	0

**La Commission entend :**

Le demandeur  
pour l'Association des Copropriétaires, rue Jacques Jansen 5

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Le propriétaire du bâtiment a déjà effectué la construction qui est basée sur le mitoyen voisin, en s'appropriant le mur qui n'est pas mitoyen et cela risque de provoquer des problèmes de stabilité et d'isolation pour le bien voisin ;
  - La cheminée a également déjà été placée sur le mur de la copropriété voisine et en outre provoque des nuisances en termes de fumées ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial (débit de boisson) et 2 logements aux étages :
    - régulariser le placement d'une hotte professionnelle en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art.4 et 6 (profondeur, hauteur) et du Règlement Communal d'Urbanisme Titre I art.32 (Evacuation des hottes professionnelles) ;
    - mettre en conformité :
      - la réalisation d'une annexe de +/- 15 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;
      - la construction d'une annexe de +/- 7 m<sup>2</sup> au 1er étage en dérogation avec le Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I art.29 (Murs mitoyens) ;
      - l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans le logement du 1er étage, en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme et le Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II art.3 (superficie minimale) et avec le Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II art.10 (éclairage naturel) ;
      - la réalisation de terrasses au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
      - la modification du niveau du sol en zone de cour et jardin ;
      - les modifications apportées en façade avant ;
  - 2) Vu l'Acte d'autorisation de bâtir du 6 juillet 1928 visant à « [construire une] maison » ;
  - 3) Vu le Permis de bâtir du 10 septembre 1985 visant à « modifier la vitrine au rez-de-chaussée et installer un débit de boissons à ce niveau » ;
  - 4) Vu la confirmation du 27 décembre 2018 attestant l'affectation d'un commerce (débit de boissons) au rez-de-chaussée et de 2 logements aux étages (1 au 1<sup>er</sup> étage et 1 au 2<sup>ème</sup> étage mansardé avec combles accessoire) et sous-sol accessoire aux affectations du bâtiment ;
  - 5) Vu l'avertissement du 24 janvier 2020 portant sur le placement d'un tuyau d'évacuation de hotte professionnelle à moins de 60 cm de la limite mitoyenne ;
  - 6) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;

- 7) Considérant que les étages sous mansarde et combles sont exclus de la demande ;
- 8) Considérant que la hotte industrielle en place déroge au Règlement Régional d'Urbanisme puisqu'elle engendre un volume de gabarit non conforme (hauteur et profondeur) ;
- 9) Considérant que cette hotte déroge également au Règlement Communal d'Urbanisme en ce qu'elle n'est ni située à moins de 0,60m des limites mitoyennes ni le long de la façade arrière du bâtiment principal ;
- 10) Considérant qu'une annexe de 15m<sup>2</sup> est construite au rez-de-chaussée, que celle-ci permet l'extension du commerce et un accès aux sanitaires plus aisé pour la clientèle ;
- 11) Considérant que cette annexe est de gabarit conforme et ne nuit pas aux constructions voisines ;
- 12) Considérant qu'une annexe de 7 m<sup>2</sup> est réalisé au 1<sup>er</sup> étage en extension du logement existant, que celle-ci est de gabarit conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, ne porte pas préjudice aux voisins, mais que la composition du mur mitoyen rehaussé n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
- 13) Considérant que l'aménagement de cette annexe améliore le logement en lui offrant des sanitaires qualitatifs et ne nuit pas aux qualités des espaces existants ;
- 14) Considérant que la chambre est en léger déficit d'éclairage naturel (0,4m<sup>2</sup> manquants) mais que la dérogation est acceptable ;
- 15) Considérant que l'aménagement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, en extension du logement est conforme, qu'elle améliore les qualités de celui-ci et n'induit aucune vue intrusive sur les parcelles voisines ;
- 16) Considérant en revanche, que la terrasse surbaissée en galet, aménagée au rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être accessible (tout comme le reste du jardin) à la clientèle du commerce et ce, afin d'assurer la quiétude de l'ilot et la cohabitation de l'affectation commerciale avec du logement ;
- 17) Considérant que la modification des châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant ne respecte pas les divisions et petits bois d'origine et qu'il y a lieu, de maintenir des châssis en bois reprenant les caractéristiques d'origine des châssis ;
- 18) Considérant que le châssis de la vitrine commerciale est peint en noir et que la totalité des autres menuiseries est blanche, mais qu'une couleur différente est acceptable au rez-de-chaussée afin de différencier l'affectation commerciale du rez-de-chaussée ;
- 19) Considérant que la citerne actuelle d'eaux pluviales n'est plus utilisée et qu'il y a lieu de la réhabiliter ou d'en prévoir une nouvelle ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- déplacer la hotte conformément au Règlement Communal d'Urbanisme Titre I art.32 (position de la hotte le long de la façade arrière du bâtiment principal, distance par rapport au mitoyen, hauteur, ...) ou l'intégrer dans le conduit existant ;
- rehausser le mitoyen entre l'annexe du 1er étage et le voisin de gauche conformément au Règlement Communal d'Urbanisme ;
- interdire l'accessibilité de la terrasse du rez-de-chaussée , et de l'espace extérieur étendu, à la clientèle du commerce ;
- maintenir en façade avant les châssis du 1er étage en bois blanc avec petits bois dans le respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble ;
- réhabiliter la citerne actuelle d'eaux pluviales ou en prévoir une nouvelle ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - hauteur
- Art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur d'une construction mitoyenne
- Art.10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - éclairage naturel
- Art. 3 §1 et 2 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - superficie minimale
- Art.3 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme – normes minimales de superficie

*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,

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*