

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Emile Max, 79 - 81 & Avenue Félix Marchal, 37

OBJET :

sur deux parcelles comprenant un commerce (restaurant) et 6 logements, régulariser le placement d'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en façade arrière, les modifications esthétiques en façade avant, la privatisation partielle du sous-sol au profit du restaurant et la division du duplex sis Avenue E. Max n° 79 en 2 studios (passer de 6 à 7 unités)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 12/04/2022 au 26/04/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un commerce (restaurant) et six logements, régulariser :
 - le placement d'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (distance insuffisante et évacuation de la hotte),
 - les modifications esthétiques en façade avant (modification de la porte du restaurant, divisions des châssis à l'angle),
 - la privatisation partielle du sous-sol au profit du restaurant (caves logements transformés en chambre froide), en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie chambre insuffisante),
 - la division du duplex sis Avenue E. Max, 79 en deux studios (passer de six à sept unités au total), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes non proportionnel au nombre de logements) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 27 mai 1910 en vue de « construire deux maisons » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 3 mars 1911 en vue de « construire une maison à l'angle » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 28 avril 1911 en vue de « construire un 3^{ème} étage à l'angle » ;
6. Vu le permis de bâtir du 16 novembre 1962 visant à « transformer la façade au rez-de-chaussée » ;
7. Vu le permis de bâtir du 15 mai 1964 visant à « construire une terrasse » ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 avril 2006 suite à la demande visant à « modifier le nombre de logements, installer un ascenseur et construire une lucarne en façade arrière » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 17 février 2009 visant à « changer l'affectation du rez-de-chaussée et du sous-sol du n° 79 de logement en commerce, construire sur la totalité de la parcelle en sous-sol, construire une annexe au 1^{er} étage, modifier la façade avant, modifier le nombre de logements et réaliser des travaux structurels » ;
10. Vu la mise en demeure et le procès-verbal du 24 février 2020 portant sur :
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (dévidoirs, fronton et enseigne),
 - le non-respect du permis d'urbanisme 2008/233 du 17 février 2009 (absence accès et WC PMR, porte restaurant, privatisation du sous-sol par le restaurant, absence local vélos, 3 logements supplémentaires, divisions des châssis)

- le placement d'un tuyau d'évacuation pour la hotte du restaurant ;
11. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
 12. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivants la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
 13. Considérant que les plans des combles sont manquants et que le niveau représenté correspond en réalité au 5^{ème} étage ; qu'il y a lieu d'apporter la correction requise dans la situation projetée ;
 14. Considérant que l'enseigne perpendiculaire et les deux dévidoirs en infraction, placés en façades à rue, sont supprimés ;
 15. Considérant que, à l'angle du bâtiment, la lucarne ne disposait pas de fronton et que la demande prévoit d'en installer un qui soit dans le même style ; que le châssis à simple-ouvrant est remplacé par un double-ouvrant avec imposte ;
 16. Considérant que les loggias des niveaux du dessous ont une division en tripartite et des petit-bois latéraux ; que ces modifications n'altèrent pas le style de la bâtisse ;
 17. Considérant que le permis initial prévoyait des vitrages sablés en partie basse de la terrasse du restaurant ; que celle-ci a été réalisée sans ce sablage sans que cela n'en modifie le style ;
 18. Considérant que le précédent permis du 17 février 2009 prévoyait deux entrées distinctes pour le restaurant, l'une pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et l'autre, à savoir une porte à tambour, pour les autres usagers ; que la porte d'accès PMR est remplacée par une rampe ; que celle-ci débouche sur l'entrée commune du restaurant et que la porte tambour est modifiée en un sas à double porte ;
 19. Considérant qu'un WC PMR est positionné à l'emplacement prévu, comme dans le précédent permis d'urbanisme ;
 20. Considérant que la nouvelle répartition comprend sept logements : deux studios, un appartement 1 chambre et quatre appartements 2 chambres ;
 21. Considérant que les trois studios au 5^{ème} étage sont supprimés et qu'il est prévu d'y aménager un seul logement, conformément au permis d'urbanisme octroyé ;
 22. Considérant qu'il est prévu de scinder le duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment sis Avenue E. max, 79 en deux logements ;
 23. Considérant que cette densification nécessite une cave supplémentaire (6+1) et un local vélos/poussettes proportionnel aux nombre de chambres ;
 24. Considérant que deux des caves dévolues aux logements sont occupés par la chambre froide du commerce ; que sur les six caves initialement prévues, quatre seulement sont projetées ;
 25. Considérant vu l'ajout d'un logement supplémentaire qu'il y a lieu de retrouver un espace de cave ou de rangement par logement (dont 7 caves/espaces de rangement au total) ;
 26. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée du côté de l'Avenue F. Marchal ; que celui-ci est de dimensions plus réduites que celui du précédent permis mais que l'ajout d'un logement entraîne la création d'un local de plus grande dimension ; que dès lors, il y a lieu de revenir à la situation du permis d'urbanisme octroyé le 17 février 2009 ;
 27. Considérant néanmoins que l'occupation en nombre d'habitants reste la même et que la création de cette unité supplémentaire permet d'offrir une plus grande mixité dans le type de logements proposés ;
 28. Considérant qu'un conduit d'évacuation des fumées de cuisson est installé le long du mitoyen côté E. Max ; que, en raison de sa position centrale en intérieur d'îlot, celui-ci déroge en profondeur et en hauteur en termes de gabarits autorisables par le RRU ;
 29. Considérant que ce conduit n'est pas non plus conforme aux prescriptions du RCU en ce qui concerne les distances minimales d'implantation à respecter depuis l'axe mitoyen (40 cm au lieu de 60 cm) mais qu'elle est acceptable ;
 30. Considérant que le conduit passe également devant les fenêtres d'une cuisine et d'une salle-de-bain ; qu'il est prévu d'obturer les baies de ces pièces afin de leur éviter de l'inconfort ;
 31. Considérant que son évacuation en toiture débouche contre le versant arrière et ne dispose pas d'une hauteur suffisante pour ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles ; que celle-ci devrait dépasser le niveau de corniche de 2 m au minimum ;

32. Considérant qu'il y a également lieu d'installer un dispositif diminuant les nuisances olfactives à la sortie du conduit d'évacuation ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revenir à la situation de droit concernant le local vélos/poussettes ;
- aménager un cave/espace de rangement par unité de logement (au total de 7) ;
- rehausser le conduit d'évacuation des fumées en conformité avec l'art. 32 du Titre I du RCU afin que celui-ci ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage et en complément, installer un dispositif diminuant les nuisances olfactives à la sortie du conduit afin de ne pas incommoder les voisins.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 32 du titre I du RCU (Évacuation des hottes industrielles et professionnelles)
- dérogation à l'art. 3 du titre II du RCU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 13 du titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*