

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Richard Vandeveldel, 30-32 -34

**OBJET :**

sur deux parcelles comprenant deux immeubles (n° 30 : commerce et locaux accessoires au commerce &amp; n° 32-34 : immeuble à usage mixte : commerce [débit de boisson] et 4 logements) :

aux n° 30-32-34 : construire un mur mitoyen intérieur entre les n°30 et 32-34 et modifier les façades ;

au n° 30 : réduire la surface du commerce du rez-de-chaussée ;

au n°32-34 : annexer la partie gauche du commerce du n° 30, modifier l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée gauche de débit de boisson vers horeca, modifier le rez-de-chaussée droit de commerce vers commerce horeca, étendre le commerce dans la zone de cours et couvrir partiellement la parcelle, placer un conduit d'évacuation pour une hotte professionnelle en façade arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte et en liseré de noyau commercial

## AUTRE :

biens inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 11/11/2022 au 25/11/2022

**ENQUETE :****REACTIONS :**

4

**La Commission entend :**

L'architecte

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

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

- au niveau des deux commerces :
  - la terrasse ouverte et le transfert de nourriture entre les deux établissements risquent d'engendrer des nuisances sonores et olfactives aux appartements résidentiels du dessus ;
  - suite à la création de la terrasse semi-ouverte du café, des craintes sont émises au sujet de l'apparition d'humidité aux habitations du dessus ;
  - la sécurité incendie doit être assurée ;
  - les parties communes ne doivent pas être utilisées pour les livraisons à ces deux établissements de restauration ;
  - le boîtier électrique ne doit pas être placé dans le couloir commun car l'assurance incendie ne couvre que le bien situé au niveau du n° 32 de la rue Vandeveldel. Il est donc exigé que l'installation électrique déjà placée dans le couloir commun du n° 34 soit déplacée ;
- au niveau des plans :
  - il est exigé qu'il n'y ait pas de portes dans le couloir commun tel que dessinées sur les plans pour des raisons de sécurité des habitants de l'immeuble et ainsi éviter les intrusions ;
  - il est demandé que l'aspect authentique de la maison soit préservé étant donné que le bien possède une façade classée ;
- de manière générale :
  - une installation technique a été placée sur le toit du café (hotte aspirante) qui occasionne déjà des nuisances sonores ;
  - le snack est déjà en grande partie opérationnel ;

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant deux immeubles (n° 30 : commerce et locaux accessoires au commerce & n° 32-34 : immeuble à usage mixte : commerce [débit de boisson] et 4 logements) :

**aux n° 30-32-34 :**

2. construire un mur mitoyen intérieur entre les n° 30 et 32-34,

3. modifier les façades,

au n° 32-34 :

4. annexer la partie gauche du commerce du n° 30 au n° 32-34,
5. modifier l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée gauche de débit de boisson vers horeca,
6. modifier le rez-de-chaussée droit de commerce vers commerce horeca,
7. mettre en conformité l'extension du commerce dans la zone de cours et jardins et couvrir une partie de la parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
8. placer un conduit d'évacuation pour une hotte professionnelle en façade arrière,
9. modifier les façades ;

HISTORIQUE :

N° 28-30

10. Vu l'autorisation de bâtir du 7 novembre 1913 visant à « construire une maison » ;
11. Vu l'autorisation de bâtir du 18 mai 1917 visant à « construire un étage en plus » (non réalisée) ;
12. Vu l'acte de bâtir du 16 février 1962 visant à « transformer la façade principale à rez » ;
13. Vu le permis de bâtir du 29 décembre 1969 visant à « transformer le magasin et ajouter annexe au rdc » ;

N° 32-34

14. Vu l'acte de bâtir du 13 juin 1913 visant à « construire une maison » ;
15. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 mai 1937 visant à « transformer la façade » ;
16. Vu le permis de bâtir du 4 juin 1965 visant à « transformer le rez-de-chaussée » ;
17. Vu le permis de bâtir du 29 octobre 1965 visant à « transformer la vitrine » ;
18. Vu le permis de bâtir du 29 décembre 1969 visant à « transformer le magasin (du n° 30) et ajouter une annexe au rez-de-chaussée » ;

SITUATION LICITE :

19. Considérant que le rez-de-chaussée du n° 32-34 s'étendait historiquement vers le n°28-30 ;
20. Considérant que l'affectation licite est la suivante :
  - au n°28-30 : un commerce et locaux accessoires au commerce,
  - au n° 32-34 : immeuble à usage mixte : un commerce (débit de boisson) et quatre logements ;

SITUATION PROJETEE :

21. Considérant que la demande vise à augmenter le nombre de commerces en passant de deux à trois unités, réparties comme suit :
  - au n°28-30 : un commerce et locaux accessoires au commerce,
  - au n°32-34 : deux commerces (horeca) et quatre logements ;

VOLUMETRIE :

22. Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du commerce (n° 32-34) dans la zone de cours et jardins ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits admissibles en termes de hauteur et de profondeur ;
23. Considérant cependant que cela ne porte pas préjudice aux voisins et que ces dérogations sont donc acceptables ;

TOITURE PLATE :

24. Considérant que la toiture plate de l'annexe arrière est aménagée en toiture plate végétalisée ;
25. Considérant que l'épaisseur de la couche de substrat doit être précisée et figurer sur les plans et en coupe ;
26. Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain et améliore la gestion des eaux pluviales ;
27. Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;
28. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de préciser les essences des plantes, voir à cet effet la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

29. Considérant qu'une cour est présente en situation de droit (n° 32-34) ; que sa dimension se trouve réduite (12 m<sup>2</sup>) au vu de la construction d'une annexe ;

30. Considérant que, afin de préserver la quiétude en intérieur d'îlot, cette cour ne peut être accessible depuis le commerce ;

**CONDUIT D'ÉVACUATION DE HOTTE :**

31. Considérant qu'un conduit d'évacuation de hotte est prévu en façade arrière ;

32. Considérant que ce conduit est prévu dans les gabarits admissibles par la réglementation applicable ;

**INSTALLATIONS TECHNIQUES :**

33. Considérant que, au vu des photographies fournies, des installations techniques sont présentes sur la toiture plate mais que les plans sont lacunaires en ce qui concerne ces installations ; que d'après les déclarations de l'architecte en séance, elles seront supprimées hormis les installations de climatisation ;

34. Considérant que ces dispositifs sont en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la profondeur et la hauteur ; que leur localisation, telle que proposée, porte atteinte à cet intérieur d'îlot en termes d'esthétique et d'acoustique (proche des habitations voisines, ...) ;

35. Considérant que ces installations doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme si elles sont maintenues en l'état ;

**MODIFICATIONS STRUCTURELLES :**

36. Considérant, pour rappel, que le rez-de-chaussée du n° 30 s'étendait initialement vers le rez-de-chaussée du n° 32-34 ;

37. Considérant que la situation projetée prévoit de séparer le n° 30 du n° 32-34 en refermant le mur mitoyen ;

**ESPACES COMMUNS :**

38. Considérant que des accès vers les commerces depuis le hall d'entrée des logements sont prévus ; que cela n'est pas souhaitable pour le confort des habitants et qu'il y a donc lieu de supprimer ces accès ;

**ENSEIGNES :**

N° 30 :

39. Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur et que sont dès lors dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 25 du chapitre VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme (dits de « *minime importance* ») ;

N° 32-34 :

40. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer ; qu'il y a donc lieu de soit les installer en conformité avec la réglementation urbanistique en vigueur, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte si elles devaient ne pas être conformes ;

**FACADE :**

41. Considérant que les deux immeubles datent d'avant 1932 et qu'ils sont donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

42. Considérant que ces deux façades possèdent des caractéristiques patrimoniales particulières ;

43. Considérant qu'un permis précédent a autorisé l'extension de la façade du rez-de-chaussée du n° 30 vers le n° 32-34 mais que la situation en place ne respecte pas intégralement la situation autorisée ;

44. Considérant que la situation projetée prévoit la suppression de cette extension en façade ;

45. Considérant que cette séparation est bénéfique pour l'esthétique et l'harmonie de ces deux façades ;

46. Considérant que les châssis et les portes seront en aluminium de couleur grise ; que certains châssis sont déjà en aluminium et que, par souci d'homogénéité, les teintes devront être semblables pour l'ensemble des portes et des châssis ;

47. Considérant qu'une entrée distincte est prévue pour les logements ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- au n° 32-34 :
  - ne pas rendre accessible la zone de cours et jardins depuis le commerce,
  - indiquer « *toiture végétalisée* » sur les plans en lieu et place de « *toiture verte* » et prévoir une toiture semi-intensive (min. 10 cm de substrat) et la préciser en plans et en coupe,
  - homogénéiser les châssis et les portes en ce qui concerne les matériaux et la teinte,
  - supprimer les accès vers les commerces depuis le hall d'entrée des logements ;
- au n° 30 :
  - soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où les enseignes ne sont pas unifoirmes, soit placer des enseignes conformes à la réglementation ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme)(profondeur de la construction),
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
- dérogation à l'art. 39 du titre I du RCU (Règlement Communal d'Urbanisme)(perméabilité des zones de cours et jardins)w ;

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,*

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,*