

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet, 328

**OBJET :**

dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et trois logements), mettre en conformité le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en bar à chicha, la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'aménagement de la zone de cours et jardins, installer un conduit d'évacuation professionnel et une pergola amovible en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE :

du 27/01/2023 au 10/02/2023

**REACTIONS :**

15

**La Commission entend :**

Les riverains ou réclamants

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

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

en ce qui concerne la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU :

- le bâtiment a déjà bénéficié d'une dérogation pour la construction de l'annexe arrière en 2012 ;
- celle-ci est destinée à la réception de clients du commerce, ce qui n'était pas le cas au moment de l'accord ;
- cette annexe rapproche de surcroît les clients du centre de l'îlot ;
- une nouvelle dérogation à la profondeur du bâtiment ne semble pas respecter les politiques urbanistiques ;

en ce qui concerne la prescription 0.6 du PRAS et de la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU :

- la majorité de l'espace en intérieur de l'îlot concerné est déjà bâti ;
- un ajout d'une terrasse à cet endroit ne serait pas favorable à une bonne perméabilité des sols avec une répercussion déjà perceptible sur les autres jardins de l'îlot et la biodiversité végétale et animale de l'îlot en porterait les répercussions ;
- la construction d'une terrasse, au vu de sa destination (fumeurs à l'air libre pour les futurs clients), irait à l'encontre de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre les bruits de voisinage car le bâtiment concerné se trouve en zone de bruit 2 ;

en ce qui concerne les nuisances de l'établissement :

- des désagréments sont constatés dus à la chaleur et aux bruits générés par les ventilateurs (trouble du sommeil et chaleur excessive) ;
- le demandeur pouvait déjà exploiter la pergola amovible ainsi que le jardin extérieur, ce qui a eu pour conséquence d'engendrer de nombreuses nuisances sonores quotidiennement, et ce même en dehors des heures d'ouverture de l'établissement ;
- la disposition des lieux entraîne un effet de caisse de résonances, le son se répercutant sur les bâtiments et étant projeté vers les habitations voisines ;
- les normes maximales de bruit en extérieur sont dépassées au niveau réglementaire dans cet établissement ;
- l'exploitation entraîne également des nuisances olfactives quand la consommation a lieu en extérieur ;
- il est préconisé d'opter pour la pose d'une véranda fermée, isolée thermiquement et acoustiquement, correctement ventilée, équipée de filtres à air évitant les nuisances sonores pour le voisinage et de renoncer à l'utilisation de toute zone extérieure ;
- de nombreuses plaintes ont été déposées auprès de la Police pour tapage nocturne ;
- la qualité de vie de tous les riverains en pâtit et un non-respect du voisinage est constaté ;

de manière générale :

- des questionnements sont émis au niveau de l'affichage des panneaux durant l'enquête publique qui n'a pas touché les habitants les plus concernés ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et trois logements) :
  - mettre en conformité :
    - le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en bar à chicha,
    - la réalisation de travaux structurels intérieurs (déplacement d'un escalier interne),
    - l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (plus de zone perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (zone de cours et jardins non-conforme),
    - installer un conduit d'évacuation professionnel, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit) et à l'art. 32 du Titre I du RCU (conduit non-conforme),
  - installer une pergola amovible ;

#### Historique des permis d'urbanisme :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 15 juin 1894 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 27 mai 1921 visant à « construire une annexe » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 22 septembre 1922 visant « des agrandissements et salles de bain » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 14 novembre 1927 visant à « surélever la maison » ;
6. Vu l'autorisation de bâtir du 22 mai 1928 visant à « réaliser un toit français » ;
7. Vu l'autorisation de bâtir du 6 septembre 1934 visant à « faire des transformations intérieures et à la façade » ;
8. Vu le permis de bâtir du 2 août 1963 visant à « transformer le rez-de-chaussée en façade avant et à l'intérieur » ;
9. Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 mars 2011 suite à la demande visant à « étendre le commerce du rez-de-chaussée (salon de thé) dans des nouvelles annexes et dans un atelier existant, fermer le balcon du 1<sup>er</sup> étage et fermer partiellement celui du 2<sup>ème</sup> étage et aménager une terrasse sur la toiture plate à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage » ;
10. Vu le permis d'urbanisme délivré sous conditions le 3 décembre 2013 et prorogé le 25 août 2015 visant à « étendre le commerce du rez-de-chaussée dans des nouvelles annexes et dans un atelier et aménager une terrasse sur la toiture plate au troisième étage d'un immeuble à usage mixte » ;
11. Vu le refus de permis d'urbanisme du 5 décembre 2017 suite à la demande visant à « dans un immeuble comportant un commerce Horéca au rez-de-chaussée (salon de thé) et 3 logements aux étages, construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée afin d'étendre le salon de thé (régularisation) » ;
12. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un commerce et trois logements aux étages dans le bâtiment avant et des locaux accessoires au commerce dans le bâtiment arrière ;

#### Historique des permis d'environnement :

13. Vu le permis d'environnement portant sur « le dégraissage des textiles (nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques » et couvrant le bien de 1964 à 1994 ;

#### SIAMU :

14. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13 décembre 2022 (réf. T.2010.0417/13) ;

#### Généralités :

15. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport aux demandes précédentes du fait que l'annexe, qui a fait l'objet de plusieurs refus de permis, est enfin démolie ;
16. Considérant que les plans existants reprennent la situation de droit, à l'exception de l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins et de l'installation d'une pergola amovible ;
17. Considérant que la répartition est inchangée (un commerce et trois logements) mais que l'utilisation du commerce est modifiée ;

#### Environnement :

18. Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulées (catégorie n° 0 + 3 – parcelles potentiellement polluées et parcelles polluées sans risque) et que, dès lors, il existe des restrictions d'usage (interdiction de démolir la dalle en béton existante) ;
19. Considérant que la parcelle a fait l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol (RES) en janvier 2017 ;

#### Démolition :

20. Considérant que l'annexe non-couverte par un permis valable est démolie ;

#### Volume :

21. Considérant que la pergola déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU du fait qu'elle dépasse de plus de 3 m la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond ;
22. Considérant que, au-delà de la profondeur autorisée, elle déroge également à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
23. Considérant que les demandes de dérogation sont excessives et injustifiées (la zone de cours et jardins ne pouvant être utilisées à des fins commerciales) ;

#### Travaux structurels intérieurs :

24. Considérant que le nouvel aménagement intérieur nécessite le déplacement d'un escalier interne du commerce ;  
Commerce (147,13 m<sup>2</sup>) :
25. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
26. Considérant que la nouvelle utilisation (bar à chicha) est conforme aux prescriptions de la zone ;
27. Vu la loi du 22 décembre 2009, et ses arrêtés royaux, instaurant une réglementation générale relative à l'interdiction de fumer dans les lieux fermés accessibles au public et à la protection des travailleurs contre la fumée du tabac ;
28. Considérant que l'aménagement, tel que proposé, n'est pas conforme à la législation belge même si une extraction des fumées est prévue ;
29. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un fumoir (local fermé par un mur et une porte) ; que ce local ne peut pas être une zone de passage vers un autre lieux public ou vers des WC ; que sa superficie est de maximum 25 % de la superficie de l'établissement et qu'il est doté d'un système d'extraction des fumées ;
30. Considérant par ailleurs qu'il ne peut s'étendre dans la zone de cours et jardins, et ce afin de préserver la quiétude des logements et de l'intérieur d'îlot ;
31. Considérant que le conduit d'évacuation des fumées ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et qu'il déroge à l'art. 32 du Titre I du RCU du fait qu'il n'a pas une hauteur suffisante ;
32. Considérant que, à défaut d'être intégré dans un conduit existant, il devrait être placé en façade arrière, avoir une hauteur suffisante pour ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et respecter les distances minimums requises dans l'article précité ;

#### Zone de cours et jardins :

33. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU du fait que toute la zone de cours et jardins est imperméabilisée ;
34. Considérant cependant qu'il n'est pas envisageable de démolir la dalle existante (parcelle polluée) ;
35. Considérant que l'augmentation des températures liée à l'effet d'îlot de chaleur urbain est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
36. Considérant que l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre de ce projet doit s'accompagner d'une amélioration de la zone de cours et jardins ;
37. Considérant dès lors qu'il y a lieu de recouvrir la dalle d'une épaisseur de terre suffisante (min. 60 cm) afin de permettre l'aménagement d'un jardin (pelouse, plantations diverses, ...) ;
38. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
39. Considérant que la végétalisation de la toiture plate existante permettrait une meilleure gestion des eaux pluviales *in situ* et compenserait la suppression de terre perméable ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir un fumoir (local fermé par un mur et une porte à fermeture automatique dont la superficie est limitée à 25% de celle du commerce, il est équipé d'un système d'extraction des fumées qui n'est pas une zone de passage) et revoir l'aménagement du bar en conséquence ;
- installer un dispositif rendant inaccessible la zone de cours et jardins à la clientèle du bar à chicha ;
- placer le conduit d'évacuation en façade arrière, et ce conformément à l'art. 32 du Titre I du RCU ;
- supprimer la pergola ;
- maintenir la dalle en place et prévoir une épaisseur de terre de minimum 60 cm au-dessus de celle-ci afin de pouvoir y faire pousser de la pelouse et des plantations (espèces indigènes) ;
- aménager la toiture plate existante en toiture verte extensive.

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 RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins)

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,*