

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet, 287

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en débit de boisson avec consommation sur place, construire une véranda en façade arrière au rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels intérieurs, placer deux conduits d'évacuation en façade arrière et modifier la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

## AUTRE(S) :

Le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932) du 14/04/2023 au 28/04/2023

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

3

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

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

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

- La nouvelle affectation du commerce en Horeca inquiète le voisinage quant aux différentes sources de nuisances (olfactives, sonores et visuelles) qui pourraient être occasionnées ;
- L'installation de deux conduits d'évacuation porterait préjudice aux voisins quant au bruit, aux odeurs et fumées qu'ils émettraient ;
- Il est regrettable que les arbres et arbustes trentenaires du jardin aient été abattus en 2022, alors que ceux-ci contribuaient à la faune et à la flore, en plus de limiter les vis à vis directs chez les voisins ;
- Contrairement à ce qui est indiqué dans la demande de permis, il semblerait en outre que le jardin ait été bétonné en vue d'y installer une terrasse destinée à la clientèle, favorisant davantage de nuisances et réverbérations sonores en intérieur d'îlot, en plus de créer des vues intrusives aux habitations avoisinantes ;
- L'apparition éventuelle de souris et autres nuisibles de ce genre provenant du restaurant est source d'inquiétude ;
- Les horaires de travail du personnel, prévisibles d'être tardifs ou pendant les weekends et les congés, viendraient perturber la qualité de vie des habitants voisins ;
- L'aménagement de ce restaurant et ses nuisances feraient perdre de la valeur aux habitations voisines en cas de vente ou de location ;
- Un membre de la copropriété déclare que l'article 44 de l'acte de base du règlement de l'ordre intérieur du bâtiment n'autorise pas l'affectation d'un commerce - Horeca dans le bâtiment, il y aurait dès lors, non-respect de la réglementation ;
- Ce même voisin pointe une problématique quant à la sortie de secours du restaurant, qui empiètera son espace privatif, tel que c'est indiqué sur les plans ;
- Le demandeur aurait visiblement déjà effectué des travaux structurels intérieurs engendrant certains désagréments (fissures, élimination de l'isolation) dans l'appartement du voisin ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement duplex aux étages :

- changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en débit de boisson avec consommation sur place (snack),
- réaliser des travaux structurels intérieurs au rez-de-chaussée,
- construire une véranda en façade arrière au rez-de-chaussée,

- placer deux conduits d'évacuation en façade arrière (évacuation des gaz brûlés et hotte professionnelle), en dérogation à l'art. 4 (profondeur) et l'art. 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), à l'art. 32 (hottes) et l'art. 33 (gaz brûlés) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- modifier la façade avant (peindre la porte principale en gris anthracite et remplacer de la vitrine en bois du rez-de-chaussée par une porte et une fenêtre séparées l'une de l'autre en aluminium de ton anthracite et supprimer le soubassement et le soupirail), en dérogation à l'art. 3 (entretien des constructions et de leurs abords) et 7 (éléments patrimoniaux de façade) du titre I du RCU ;

#### HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 19 juillet 1895 en vue de « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 12 décembre 1910 en vue d'« effectuer des changements à la façade » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 juin 1931 en vue de « construire une annexe » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 septembre 1932 en vue de « bâtir une loggia » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 novembre 1932 en vue de « surélever l'immeuble » ;

#### COMMERCE :

7. Considérant que la présente demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de cet immeuble et que l'affectation licite de celui-ci est un commerce ;
8. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation qui précise que deux caves sont utilisées pour le commerce ;
9. Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir des plans du sous-sol en indiquant l'emplacement des 2 caves ;
10. Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial et que le changement d'utilisation en débit de boisson avec consommation sur place (snack) est conforme aux prescriptions de cette zone ;
11. Considérant que des travaux structurels sont prévus, à savoir l'agrandissement des baies et la suppression de la cheminée, afin de réorganiser le commerce ;
12. Considérant que la suppression de la cheminée au rez-de-chaussée causera des problèmes structurels aux étages supérieurs, que cela n'est pas acceptable, qu'en outre cela permettrait le passage des conduits d'évacuation ;
13. Considérant que le projet se présente sous cette forme : salle de restauration en partie avant, la cuisine et les sanitaires en fond de parcelle à gauche et véranda en en fond de parcelle droite ;

#### VÉRANDA :

14. Considérant qu'en situation projetée, la véranda est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

#### ÉVACUATION DES GAZ BRÛLÉS ET DE LA HOTTE :

15. Considérant qu'un conduit d'évacuation pour une hotte professionnelle est placé en intérieur d'îlot, qu'il longe le mitoyen droit et le dépasse de 1,5m en hauteur ;
16. Considérant que celui-ci déroge en profondeur et en hauteur les gabarits autorisables ;
17. Considérant de plus que ce conduit ne se situe pas à moins de 0,60m des limites mitoyennes et qu'il ne débouche pas à au moins 2m au-dessus de la corniche ;
18. Considérant que celui-ci porte atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
19. Considérant qu'il serait également préférable d'installer un dispositif diminuant les nuisances olfactives à la sortie du conduit d'évacuation des fumées de cuissons ;
20. Considérant qu'un deuxième conduit d'évacuation (pour gaz brûlés) est placé en intérieur d'îlot, que celui-ci longe le mitoyen gauche et le dépasse de +/- 0,30m ;
21. Considérant que celui-ci déroge en profondeur et en hauteur les gabarits autorisables ;
22. Considérant de plus que ce conduit ne longe pas la façade arrière principale et qu'il se situe à moins de 0,60m des limites mitoyennes, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
23. Considérant de plus que ces deux conduits génèrent un impact visuel important en intérieur d'îlot, accentué par leur matérialité, et qu'il y a lieu de les camoufler, soit dans des caissons, soit en les peignant de la même couleur que la façade arrière ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

24. Considérant que la demande prévoit de maintenir une surface importante du jardin en pleine terre et plantée ; que cela permet de garder les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlots ;

25. Considérant que la zone de cours et jardins ne sera pas utilisée par le commerce (prescription 2.5 §1 du PRAS), qu'une barre de sécurité rendant impossible l'accès au jardin sera installée, et que donc, la quiétude en intérieur d'ilot sera préservée ;
26. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, qui indique qu'une partie du jardin a été imperméabilisé ; qu'il y a lieu de prévoir au minimum 50% de la zone de cour et jardin en pleine terre et plantée et de distinguer sur plan les zones perméables et plantées des zones minéralisées ;
27. Considérant que l'aménagement devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature

**FACADE ARRIERE :**

28. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et qu'il y a lieu retirer les éléments en façade arrière qui ne font pas partie de la présente demande et qui ne sont pas conformes à la situation de droit, notamment la terrasse non licite au 1<sup>er</sup> étage, sur les plans de la situation projetée ;

**FAÇADE AVANT :**

29. Considérant que la demande vise à apporter des modifications en façade avant par le changement de la vitrine commerciale ;
30. Considérant que l'accès au bâtiment pour le commerce et les logements se fait actuellement au moyen d'une entrée commune ;
31. Considérant que la porte d'entrée commune est en bois et peinte en ton gris anthracite ;
32. Considérant que la demande prévoit d'aménager une seconde porte d'entrée en remplaçant la vitrine existante en bois par une porte et une fenêtre en aluminium séparées l'une de l'autre et de ton anthracite, que cela améliore l'accessibilité du commerce et que cela permet de distinguer les deux fonctions ;
33. Considérant que cette modification ne s'intègre pas vraiment dans la typologie de l'immeuble, mais que toutefois cela permet une lisibilité claire des affectations depuis l'espace public ;
34. Considérant que la fenêtre de cave et le soubassement d'origine en pierre bleue ont été supprimés et que la demande ne prévoit pas leur remplacement ;
35. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de ne pas mentionner les matériaux des éléments en façade avant qui ne font pas partie de la présente demande sur les plans de la situation projetée ;

**ENSEIGNES :**

36. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- ne pas supprimer la cheminée au rez-de-chaussée ;
- déplacer les conduits d'évacuation afin de respecter les art.32 et 33 du Titre I du RCU ;
- camoufler, le cas échéant, les conduits d'évacuation, soit dans des caissons, soit en les peignant de la même couleur que la façade arrière ;
- fournir des plans du sous-sol en indiquant l'emplacement des 2 caves prévues pour le commerce ;
- indiquer qu'il y a un dispositif rendant impossible l'accès au jardin ;
- prévoir au minimum 50% de la zone de cour et jardin en pleine terre et plantée et de distinguer sur plan les zones perméables et plantées des zones minéralisées ;
- retirer les éléments qui ne font pas partie de la présente demande, notamment les menuiseries aux étages en façade avant et la terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière.

**Les dérogations suivantes sont accordées :**

- dérogation à l'art. 3 du titre I du RCU (entretien des constructions et de leurs abords)
- dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade)

*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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Juliana VONGSAVATH, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*