

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Emile Max, 87- 89 & Rue Victor Hugo, 130-132

OBJET :

sur deux parcelles comprenant deux immeubles à usage mixte (commerces et logements), mettre en conformité la réunification des deux commerces en un seul commerce au rez-de-chaussée et au sous-sol, le placement d'un conduit d'évacuation en façade arrière et les modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capit du 15/09/2023 au 29/09/2023

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant deux immeubles à usage mixte (commerces et logements), mettre en conformité :
 - la réunification du sous-sol et du rez-de-chaussée des deux immeubles afin de lier les commerces existants par des travaux structurels,
 - le placement d'un conduit d'évacuation en façade arrière, en dérogation à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hotte),
 - les modifications esthétiques en façade avant par la modification de la corniche, en dérogation à l'art. 21 du Titre I du RCU (maintien des corniches d'origine), le placement d'un garde-corps au 4^{ème} étage coté Avenue Emile Max, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien des constructions et de leurs abords), le changement des châssis et de la porte d'entrée du commerce, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) et le placement de tentes solaires au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 23 du Titre I du RCU (auvents, marquises, stores) ;

HISTORIQUE :

Avenue Emile Max n° 87-89 :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 28 février 1911 visant à « construire une maison » ;

3. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2000 visant à « étendre le restaurant vers une partie du sous-sol et au 1^{er} étage, et à créer un logement dans les combles » ;

Rue Victor Hugo n° 130-132 :

4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 août 1946 visant à « couvrir la cour au rez-de-chaussée » ;

5. Vu le permis de bâtir du 22 avril 1965 visant à « transformer la façade au rez-de-chaussée » ;

Avenue Emile Max n° 87-89 et Rue Victor Hugo n° 130-132 :

6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 13 juillet 2021 suite à la demande visant à « sur deux parcelles comprenant des immeubles à usage mixte (commerces et logements), réunir les deux commerces en vue d'étendre le restaurant existant côté E. Max (aux niv. 0 et -1), aménager une terrasse (niv. +4), placer un conduit d'évacuation des fumées de cuisson en façade arrière, augmenter le nombre de logements côté V. Hugo de 1 à 2 unités et apporter des modifications esthétiques en façade avant (châssis, tentes solaires...) » ;
7. Considérant que la précédente demande de permis d'urbanisme a été refusée car les plans n'ont pas été modifiés conformément aux conditions émises par la Commission de concertation dans son avis du 19 décembre 2020 ;
8. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la précédente du fait qu'elle répond à la plupart des remarques émises, à savoir :
 - pour l'immeuble sis Avenue Emile Max n° 87-89 :

- déplacer l'entrée du restaurant vers la porte existante à l'angle du bâtiment,
- ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate ;
- pour l'immeuble sis rue Victor Hugo n° 130-132 :
 - réunir les deux logements en un seul ;
- pour l'ensemble :
 - proposer un local de rangement par logement,
 - revenir à des châssis en bois de couleur uniforme (teintes foncées) respectant les formes, divisions et cintrages d'origine sur l'ensemble des façades, à l'exception des menuiseries au rez-de-chaussée, coté avenue Emile Max, 87-89 ;

AFFECTATIONS LICITES :

Avenue Emile Max n° 87-89 :

9. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :

- au sous-sol : locaux accessoires au commerce,
- au rez-de-chaussée : un commerce (restaurant),
- au 1^{er} étage : locaux accessoires au commerce,
- au 2^{ème} étage : un logement,
- au 3^{ème} étage : un logement,
- dans les combles : un logement ;

Rue Victor Hugo n° 130-132 :

10. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :

- au rez-de-chaussée : un commerce (restaurant),
- aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement (duplex) ;

AFFECTATIONS PROJÉTÉES :

Logements :

Avenue Emile Max n° 87-89 :

11. Considérant que le nombre et la répartition des logements existants restent inchangés ; que l'accès aux logements n'est pas modifié ; que les logements disposent chacun d'un espace de rangement privatif ;
12. Considérant que les compteurs sont situés au rez-de-chaussée, dans le hall d'entrée commun, et sont accessibles en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble ;

Rue Victor Hugo n° 130-132 :

13. Considérant que la demande prévoit d'étendre le logement existant dans les combles afin d'aménager un triplex et que ces modifications sont conformes ; que l'accès au logement n'est pas modifié ; qu'il dispose d'un espace de rangement privatif et que les compteurs sont accessibles en tout temps ;

Commerce :

Avenue Emile Max n° 87-89 et Rue Victor Hugo n° 130-132 :

14. Considérant que les modifications structurelles intérieures au sous-sol et au rez-de-chaussée visant à lier les deux commerces permettent de fluidifier le fonctionnement du restaurant ;
15. Considérant que cette nouvelle circulation permet d'éviter au personnel du restaurant de devoir traverser les espaces de circulation attribués aux logements pour accéder à la cuisine ou à la chambre froide, qui sont d'ailleurs connectés ;
16. Considérant que l'accès au restaurant se fait par la porte existante à l'angle du bâtiment, conformément à la condition assortie au permis d'urbanisme susvisé du 19 décembre 2000 ;
17. Vu la loi du 22 décembre 2009 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 et ses arrêtés royaux ;
18. Considérant que l'aménagement d'un fumoir au 1^{er} étage, dont la superficie est inférieure à 25 % de la superficie de l'établissement, permet de protéger le personnel et la clientèle de la fumée du tabac ;
19. Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un système d'extraction des fumées et que celui-ci ne peut être visible depuis l'espace public ou de supprimer le fumoir ;

HOTTE :

20. Considérant que le tuyau de hotte en façade arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il se situe à moins de 0,60 m de la limite mitoyenne du n° 91 ;

21. Considérant néanmoins qu'il ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage en ce qu'il est suffisamment éloigné de toute baie et qu'il dépasse de la corniche ;

FACADE AVANT :

Avenue Emile Max n° 87-89 :

22. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
23. Considérant que la corniche a perdu ses modillons, ce qui constitue une perte importante des éléments patrimoniaux de façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;
24. Considérant qu'un garde-corps est placé en façade avant côté gauche sur la toiture plate de l'immeuble au 4^{ème} étage ; que celui-ci n'est pas nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble ; qu'il est visible depuis l'espace public et déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
25. Considérant dès lors qu'il y a lieu de retirer ce garde-corps afin de ne pas dénaturer l'esthétique de la façade avant ;
26. Considérant que la situation projetée prévoit de remettre des châssis en bois de ton bleu respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment sur l'entièreté de l'immeuble ;
27. Considérant en effet que le dessin des châssis du rez-de-chaussée et de la porte d'entrée du restaurant, située à l'angle du bâtiment, est simplifié par rapport au dessin d'origine ;
28. Considérant que cela dénature l'aspect d'origine de la façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir à des châssis en bois de couleur uniforme respectant les caractéristiques d'origine (division, forme, cintrage, profil mouluré, double cadre, petit-bois, soubassement plein, etc.) et de proposer un dessin de porte en bois respectant les caractéristiques d'origine de la façade, avec un soubassement aligné à celui de la façade,
29. Considérant que les tentes solaires dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles ne s'intègrent pas à la composition de la façade, leur largeur dépasse celle des baies et que celles-ci sont placées devant les impostes ;
30. Considérant néanmoins que pour que la largeur soit acceptable, les tentes solaires devraient être placées au-dessus de l'encadrement des baies (sans suppression des modénatures d'encadrement) ;
31. Considérant qu'au vu des photos jointes à la demande, des briques de verre ont été posées dans le soubassement de la façade avenue Emile Max ; qu'elles ne sont pas dessinées sur les plans ;
32. Considérant que le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation souhaiter les remplacer par un châssis avec ferronnerie ouvragée ;

Rue Victor Hugo n° 130-132 :

33. Considérant que l'immeuble sis Rue Victor Hugo présente des châssis en PVC aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que cela dénature l'aspect d'origine de la façade et que, dans un souci de cohérence avec l'immeuble voisin, il y a lieu de revenir à des châssis en bois ;
34. Considérant par ailleurs que le reportage photographique fourni révèle des sorties d'évacuation des chaudières en façade avant, ce qui constitue une dérogation à l'art. 31 du Titre I du RCU ; que celles-ci ne sont pas représentées en plan, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de les retirer ;

ENSEIGNES :

35. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de, soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur, soit de rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- pour l'Avenue Emile Max n° 87-89 :
 - remettre une corniche en bois respectant les formes d'origine (modillons) ;
 - supprimer le garde-corps au niveau des combles et prévoir un dispositif amovible intégré dans le châssis ;
 - prévoir un système d'extraction des fumées dans le fumoir, non-visible depuis l'espace public ou supprimer le fumoir ;
 - remettre des châssis en bois de couleur uniforme respectant les caractéristiques d'origine (division, forme, cintrage, profil mouluré, double cadre, petit-bois, soubassement plein, etc.) pour l'ensemble des façades à rue ;
 - proposer un dessin de portes en bois respectant les caractéristiques d'origine de la façade, avec un soubassement aligné à celui de la façade ;
 - remonter les tentes solaires au-dessus des baies ;
 - remplacer les briques de verres du soubassement par un châssis avec ferronnerie ouvragée ;
- pour la Rue Victor Hugo n° 130-132 :
 - remettre des châssis en bois de couleur uniforme et respectant les caractéristiques d'origine de la façade aux 1^{er} et 2^{ème} étages.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 23 du Titre I du RCU (auvents, marquises, stores)
- dérogation à l'art. 32 du Titre I du RCU (évacuation des hottes industrielles et professionnelles)

Abstention(s) : Néant

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*