AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Josse Impens 3**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (commerce [débit de boisson] au rez-de-chaussée et deux logements aux étages), mettre en conformité l'installation du conduit d'évacuation d'une hotte professionnelle pour le commerce en façade arrière [demande modifiée]**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 30/10/2023 au 13/11/2023**REACTIONS :** 1**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 cheminée de ventilation du commerce sis au n° 3 rue Josse Impens en façade arrière, cause des nuisances sonores, visuelles et olfactives aux voisins des n° 19 et 20 sis avenue des Azalées. Il semblerait que celle-ci ait été installée de manière illégale,
- il apparaît que les mêmes demandes de permis avaient été introduites le 4 novembre 2021 ainsi que le 29 septembre 2022, et ont reçu un avis défavorable à l'unanimité,
- l'ensemble du voisinage maintient à nouveau leur volonté de faire supprimer cette cheminée,
- des questions se posent quant à la distinction entre la demande initiale pour l'installation d'une cheminée de ventilation et la demande modifiée pour l'installation d'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle,
- la pertinence de cette installation pour un commerce avec une affectation de débit de boisson est remise en question,
- aucune modification n'a été apportée depuis l'installation présumée sauvage et illégale, et un rapport acoustique datant de juin 2023 confirme la réalité de la nuisance sonore ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce [débit de boisson] au rez-de-chaussée et deux logements aux étages), mettre en conformité l'installation du conduit d'évacuation d'une hotte professionnelle pour le commerce en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (évacuation des hottes industrielles et professionnelles) ;

HISTORIQUE :

2. Vu la confirmation d'affectation de 2014 attestant que le rez-de-chaussée est affecté en commerce (débit de boisson) ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 6 septembre 1912 visant à "construire une maison" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 17 novembre 1998 visant à "couvrir une cour, installer un conduit de fumées aboutissant en toiture, aménager des sanitaires en sous-sol et installer un débit de boisson" ;
5. Considérant que ce permis d'urbanisme autorise uniquement le débit de boisson, à l'exclusion de la couverture de la cour et de l'installation du conduit d'évacuations des fumées de cuissons ;
6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 28 novembre 2000, confirmé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 19 juin 2001, suite à la demande visant à "construire une annexe au rez-de-chaussée et installer un conduit de fumées en façade arrière" ;

7. Vu le permis d'urbanisme du 8 novembre 2016 visant à "dans un immeuble à usage mixte (logement et commerce), changer l'utilisation du café en snack et modifier l'aspect architectural de la façade ", accordé à condition notamment de créer une allège dans la vitrine, que ce soit sous la forme d'une traverse avec un panneau plein et des croisillons ou avec une feuillure en verre dans le but d'atteindre une composition similaire à la vitrine d'origine ;
8. Considérant que, en date du 11 mai 2017, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a délivré en recours ce permis d'urbanisme sans la condition susmentionnée ;
9. Vu la présente demande de permis d'urbanisme, initialement introduite en date du 20 juillet 2021 ;
10. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 7 septembre 2021 sur cette demande
11. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir un manque d'intégration des installations techniques en termes d'esthétique, de bruit, d'odeurs et de pérennité du dispositif ;
12. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 22 avril 2022, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
13. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 29 septembre 2022 sur la demande modifiée ;
14. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le projet modifié, bien que comportant des améliorations par rapport à la demande initiale, ne peut pas être autorisé car les nuisances (odeurs et bruits) sont toujours trop importantes pour le voisinage direct ;
15. Considérant que le demandeur a une nouvelle fois introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 7 octobre 2022, toujours en application de l'article 126/1 CoBAT ; que cette demande ainsi amendée fait l'objet du présent avis ;

PROJET :

16. Considérant que cette nouvelle version du projet vise toujours à mettre en conformité l'installation en façade arrière du conduit d'évacuation d'une hotte professionnelle pour le commerce ;
17. Considérant que le demande est similaire à celle une première fois modifiés du 22 avril 2022 mais qu'une note acoustique, dénommée « *rapport 2023-129-NT.01-VP1* », datée de juin 2023 et réalisée par un bureau d'étude spécialisé en acoustique est jointe au dossier ;
18. Considérant que, concernant les dispositifs dessinés dans les plans (conduits et moteurs), les remarques émises précédemment sur le projet restent d'application ;
19. Considérant que l'ensemble des gainages et capots extérieurs sont peints en couleur blanc cassé afin d'améliorer l'intégration au bâti existant ;
20. Considérant néanmoins que leur volumétrie reste imposante et inesthétique au sein de cet intérieur d'îlot ;
21. Considérant que des caissons anti-bruit complémentaires, sur fixation anti-vibratiles, sont prévus autour du moteur d'alimentation au niveau bas de la cour et autour du moteur d'extraction au niveau de la plateforme du 2^{ème} étage, visible depuis la fenêtre arrière de l'appartement du 2^{ème} étage ;
22. Considérant cependant qu'il aurait été préférable que ces moteurs soient intégrés à l'intérieur du bâtiment afin de supprimer toute nuisance sonore ;
23. Considérant que la gaine d'évacuation est allongée sur une hauteur de 1 m mais qu'elle nuit toujours à l'habitabilité de l'immeuble voisin qui comporte cinq étages ;
24. Considérant que les odeurs sortant de cette gaine portent atteinte à l'immeuble voisin de gauche situé dans l'angle de l'îlot ;
25. Considérant, en ce qui concerne la note acoustique susmentionnée, que ce rapport vient confirmer les nuisances de bruit que génère l'installation du dispositif au sein de l'îlot ;
26. Considérant que les mesures relevées ne respectent pas les normes de bruit maximales autorisées dans la zone et les dépassent largement en période C, en allant jusqu'à 20dB au-delà de la limite réglementaire ;
27. Considérant que, dans ce même rapport, des mesures sont préconisées et qu'il y mentionné qu'elles seront étudiées pour tenter de diminuer les nuisances mais qu'aucune garantie n'est donnée quant au respect des mesures minimales autorisables reprises dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 21 novembre 2022 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;
28. Considérant de plus que la mise en place de dispositifs pour minimiser les bruits pourraient être soumis à permis d'urbanisme en ce qui concerne leur volumétrie mais que ceux-ci ne sont pas dessinés dans les plans du projet modifié pour la seconde fois ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*