

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019**DEMANDEUR :****LIEU :**

avenue Emile Max 87 - 89 & rue Victor Hugo 130 - 132

OBJET :

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, ...)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1) Considérant que la demande vise à :

- lier les sous-sols et les rez-de-chaussée des deux immeubles pour étendre le restaurant et ainsi à modifier les parties communes de l'immeuble en dérogation à l'art. 14 du titre I du RCU et à l'art. 8 du titre II du RCU ;
- aménager une terrasse latérale à front de rue avenue Emile Max 87/89 ;
- augmenter le nombre de logements de la rue Victor Hugo 130/132 de 1 vers 2 en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- régulariser des modifications en façade avant en dérogation aux art. 7 et 23 du titre I du RCU ;

2) Vu l'autorisation de bâtir du 28 février 1911 visant à construire une maison, avenue Emile Max 87/89 ;

3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 août 1946 visant à couvrir la cour au rez-de-chaussée, rue Victor Hugo 130/132 ;

4) Vu le permis de bâtir du 22 avril 1965 visant à transformer la façade au rez-de-chaussée, rue Victor Hugo 130/132 ;

5) Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2000 visant à étendre le restaurant vers une partie du sous-sol et au 1er étage, et à créer un logement dans les combles, avenue Emile Max 87/89 ;

6) Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 5 août 2015 reprenant l'affectation régulière du bien sis rue Victor Hugo 130/132 et sa répartition spatiale qui, sauf preuve du contraire, est :

- Rez-de-chaussée : un commerce ;
- Etages : un logement ;

7) Vu la confirmation des renseignements urbanistiques du 6 février 2018 reprenant l'affectation régulière du bien sis avenue Emile Max 87/89 et sa répartition spatiale qui, sauf preuve du contraire, est :

- Sous-sol : locaux accessoires aux logements ;
- Rez-de-chaussée : un commerce ;
- 1^{er} étage : locaux accessoires au commerce ;
- 2^{ème} et 3^{ème} étage : un logement par étage ;
- Combles : un logement ;

8) 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 ;

9) Considérant que cette nouvelle circulation permet d'éviter au personnel de devoir traverser les espaces de circulation attribués aux étages pour accéder à la cuisine ou à la chambre froide, qui sont d'ailleurs connectées ;

- 10) Considérant cependant cette configuration ne permet pas l'accès aux compteurs en tout temps pour l'immeuble sis avenue Emile Max 87/89 sans passer par une zone privée du restaurant ;
- 11) Considérant que cela constitue une dérogation à l'art. 8 du titre II du RCU, et que cela va également à l'encontre de l'avis du SIAMU du 18 janvier 2018 ;
- 12) Considérant également que l'accès au restaurant et aux étages se fait par la même porte, malgré une façade relativement large et ouverte, en dérogation à l'art. 14 du titre I du RCU ;
- 13) Considérant de plus que le permis du 19 décembre 2000 a été accordé à condition de déplacer l'entrée du restaurant vers la porte existante à l'angle du bâtiment ;
- 14) Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer la porte d'entrée au restaurant dans l'angle du bâtiment, conformément à la condition du permis d'urbanisme du 19 décembre 2000 ;
- 15) Considérant que la terrasse sur la toiture plate située à gauche des combles avenue Emile Max 87/89 ne se trouve pas liée au logement à laquelle elle est attribuée en ce qu'il faut traverser la cage d'escalier pour y accéder ;
- 16) Considérant également qu'elle ne respecte pas les prescriptions du Code Civil en termes de vues sur les propriétés voisines en ce qu'elle n'observe pas les 1,90m de recul requis par rapport au numéro 91 ;
- 17) Considérant que sa largeur ne permet pas de respecter ce recul et que dès lors il devient impossible d'aménager une terrasse sur la toiture plate ;
- 18) Considérant que le tuyau de hotte en façade arrière déroge à l'art. 32 du titre I du RCU en ce qu'il se situe à moins de 0,60m de la limite mitoyenne du numéro 91 ;
- 19) 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 ;
- 20) Considérant que les logements projetés aux étages sont de faible qualité et densifient l'immeuble au sein d'un îlot densément construit ;
- 21) Considérant toutefois que le projet supprime les caves en sous-sol des immeubles au profit du restaurant, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU et qu'il y a lieu dès lors de modifier les plans afin de proposer des locaux de rangement individuel pour chacun des logements ;
- 22) Considérant également que ces logements conservent un accès privatif et un accès aux compteurs aisé ;
- 23) Considérant que le bien sis avenue Emile Max 87/89, œuvre éclectique de François Souchez, est inscrit à l'inventaire et présente des éléments patrimoniaux remarquables en façade qu'il y a lieu d'observer avec la plus grande attention ;
- 24) Considérant que les châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages ont été remplacés sans respecter le matériau, la couleur et les divisions d'origine, ainsi que le cintrage en arc surbaissé des linteaux et que cela constitue une dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
- 25) Considérant que les châssis du 1^{er} étage conservent, eux, le matériau (bois) et les divisions d'origine, mais que le cintrage n'est également pas respecté ;
- 26) Considérant dès lors qu'il y a lieu de remplacer tous les châssis des étages en respectant les formes et divisions d'origine (cintrage), et le matériau (bois) ;
- 27) Considérant que le bien sis rue Victor Hugo présente également des châssis en PVC, et que, dans un souci de cohérence avec l'immeuble voisin, il y a lieu de revenir à des châssis en bois ;
- 28) Considérant que les portes de tous les immeubles sont modifiées et que cela nuit à l'esthétique des façades et qu'il y a lieu, dès lors, de proposer un dessin de portes respectant les caractéristiques de la façade (en bois) ;
- 29) Considérant que les tentes solaires dérogent à l'art. 23 du titre I du RCU en ce qu'elles dépassent les 1m de hauteur ;
- 30) Considérant également qu'elles ne sont pas conformes en ce que leur largeur dépasse de celle des baies ;
- 31) Considérant que la demande de régularisation des éléments modifiés en façade ne concerne pas la corniche mais que celle-ci a perdu ses modillons, ce qui constitue une perte importante des éléments patrimoniaux de façade ;
- 32) Considérant dès lors qu'il y aura lieu d'y remédier lors d'une demande de permis ultérieure ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- pour l'immeuble avenue Emile Max 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 rue Victor Hugo 130-132 :
 - réunir les deux logements en un seul ;
- pour tous :
 - proposer un local de rangement par logement ;
 - placer des tentes solaires conformes ;
 - revenir à des châssis en bois de couleur uniforme (teintes foncées) respectant les formes, divisions et cintrages d'origine sur l'ensemble des façades ;
 - proposer un dessin de portes respectant les caractéristiques de la façade (en bois).

La dérogation suivante est accordée :

- RCU, titre I, art. 32 (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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

François BERIAUX, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*