

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :****OBJET :**

Avenue Emile Verhaeren, 42-44 & Avenue Emile Zola, 96

dans un ensemble de deux immeubles affectés à une activité productive, modifier : l'affectation du rez-de-chaussée côté Avenue Emile Zola en commerce (restaurant), construire un quatrième étage supplémentaire côté avenue Emile Verhaeren, mettre en conformité : la modification de l'affectation des immeubles (entièreté en activité productive) en 8 logements, l'augmentation du volume de la toiture en construisant un cinquième étage supplémentaire côté avenue Emile Zola, l'aménagement d'une terrasse en toiture, la réalisation de modifications structurelles intérieures, les modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

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

inscrits par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeubles d'avant 1932)

ENQUETE :

du 13/01/2022 au 27/01/2022

REACTIONS :

3 (dont 1 pétition comportant 39 signatures)

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- l'augmentation d'un 5ème étage avenue Emile Zola et d'un 4ème étage Avenue Emile Verhaeren pourrait porter préjudice aux habitations en face du bâti rehaussé au niveau de la luminosité ;
- les dérogations aux articles 4, 6, 7 et 10 du RRU doivent faire l'objet d'un examen technique approfondi quant à leurs respects des normes en vigueur et sur la possibilité d'y déroger ;
- des questionnements sont émis sur l'augmentation potentielle des logements et donc de riverains dans le quartier ;
- la pression automobile est déjà forte dans le quartier, c'est pourquoi des interrogations se posent sur la mise en place de parkings automobiles supplémentaires et sur la mise en place de locaux pour vélos ;
- la modification du rez-de-chaussée en commerce ne se justifie pas au vu de l'offre de ce type déjà présente dans un périmètre réduit, de plus des craintes de nuisances sont formulées avec la mise en place de ce nouveau commerce ;
- ce type de commerce s'accompagne d'une enseigne qui doit faire l'objet d'une mention spécifique dans l'enquête publique ;
- l'enquête publique ne fait pas l'objet de modalités au niveau des travaux, de précisions au niveau de l'encombrement de l'espace public ou de la durée du chantier ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un ensemble de deux immeubles affectés à une activité productive :

- modifier :
 - l'affectation du rez-de-chaussée côté avenue Emile Zola en commerce (restaurant),
 - construire un quatrième étage supplémentaire côté avenue Emile Verhaeren, en dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- mettre en conformité :

- la modification de l'affectation des immeubles (entièreté en activité productive) en 8 logements, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants),
- l'augmentation du volume de la toiture en construisant un étage supplémentaire (R+5) côté avenue Emile Zola, en dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
- l'aménagement d'une terrasse en toiture, en dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur),
- la réalisation de modifications structurelles intérieures,
- les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade), à l'art. 31 (systèmes de ventilation à usage domestique) et dérogation à l'art. 33 du Titre I du RCU (évacuation des gaz brûlés) ;

Avenue Emile Verhaeren n° 42-44

2. Vu l'autorisation de bâtir du 18 juin 1915 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 13 mai 1938 visant à « transformer son immeuble » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 25 novembre 1955 visant à « surélever la façade principale et établir un toit mansardé » ;

Avenue Emile Zola n° 96

5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 septembre 1929 visant à « surélever le garage » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 décembre 1938 visant à « construire une cave sous le garage » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 décembre 1941 visant à « transformer son immeuble » ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 août 1941 visant à « construire une cave destinée à abriter une cabine d'électricité à haute tension » ;
9. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 janvier 1942 visant à « transformer la porte d'entrée de son immeuble » ;
10. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 juin 1942 visant à « ajouter un 3^e étage à sa maison » ;
11. Vu l'acte d'autorisation du 6 juillet 1943 visant à « construire un 4^{ème} étage » ;
12. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 janvier 1945 visant à « construire des arrières bâtiments dans la propriété » ;

Avenue Emile Verhaeren n° 42-44 et avenue Emile Zola n° 96

13. Vu le permis d'exploitation du 6 décembre 1962, délivré pour une durée de 30 ans et visant à « exploiter un atelier de bonneterie (activité productive) » ;
14. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 février 2020 suite à la demande visant à « dans un ensemble de deux immeubles affectés à une activité productive, mettre en conformité la modification de l'affectation des immeubles (entièreté en activité productive) en 10 logements, l'augmentation du volume de la toiture en construisant un 5^{ème} étage supplémentaire côté avenue Zola et un troisième étage supplémentaire côté avenue Verhaeren, l'aménagement d'une terrasse en toiture, la réalisation de modifications structurelles intérieures, les modifications esthétiques en façade avant » ;
15. Vu la mise en demeure établie en date du 30 janvier 2014 pour les infractions suivantes :
 - le placement d'une enseigne non conforme,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
 - la construction d'une annexe couvrant la cour sur deux niveaux ;
16. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
17. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

AFFECTATION

18. Considérant que la modification de l'affectation d'activité productive en logement a été effectuée depuis au moins 1994 et que cette modification n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'une demande de permis a bien été introduite en ce sens en date du 11 juillet 2016 mais est restée incomplète et donc classée sans suite ; qu'une autre demande a également été introduite en ce sens mais a été refusée ; que, dès lors, cela fait plus de 27 ans que l'ensemble de ces deux immeubles est en situation infractionnelle ;

REPARTITION

19. Considérant que, en situation de droit, les deux immeubles sont affectés à une activité productive ;

20. Considérant que, en situation de fait, dix logements sont aménagés dans l'immeuble en lieu et place de l'activité productive ;
21. Considérant que la répartition projetée est la suivante :
- sous sol : cave (locaux accessoires au logement et au commerce),
 - rez-de-chaussée : commerce (restaurant), local accessoire aux logements (vélos/poussettes) et un logement 1 chambre,
 - entresol : suite du restaurant (mezzanine),
 - premier étage : deux logement (1 chambre et 2 chambres),
 - deuxième étage : deux logement (1 chambre et 2 chambres),
 - troisième étage : deux logement (1 chambre et 2 chambres),
 - quatrième étage : un logement (2 chambres) ;

LOCAL VELOS ET COMMUNS

22. Considérant que le local vélos/poussettes est facilement accessible depuis l'espace public et qu'un espace lui est dédié au rez-de-chaussée ; que cela constitue une amélioration par rapport à la précédente demande de permis d'urbanisme (refusée) ;
23. Considérant cependant que cet espace n'est pas suffisant pour un immeuble de 8 logements (12 chambres) et qu'il y a lieu d'augmenter sa capacité ; que le précédent refus de permis stipulait qu'il fallait prévoir un emplacement vélo par chambre pour favoriser la mobilité active ;
24. Considérant que chaque logement possède une cave individuelle ;
25. Considérant que le commerce possède une cave ;
26. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;

COMMERCE

27. Considérant qu'un commerce (restaurant) est proposé au rez-de-chaussée, côté avenue Emile Zola, en lieu et place d'une activité productive ;
28. Considérant que l'immeuble se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces mais que la superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m² ;
29. Considérant que la demande répond aux prescriptions édictées dans le PRAS ;
30. Considérant cependant que l'utilisation de ce commerce en restaurant est également soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme conformément à l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
31. Considérant que la demande est lacunaire quant à l'emplacement des conduits d'évacuation des fumées de cuissons ; que, si des préparations chaudes sont prévues, les conduits de la hotte ne peuvent déboucher en façade avant ; que ces conduits doivent être intégrés au volume bâti, déboucher en toiture et se conformer aux prescriptions de l'art. 32 du Titre I du RCU ;
32. Considérant que le bien se situe hors d'un liseré de noyau commercial et que la création d'un restaurant dans le quartier risque d'apporter des nuisances dues à ce type d'établissement (absence d'emplacements de parking pour les clients, clients fumeurs discutant sur la voie publique, ...) ;
33. Considérant que cette utilisation des lieux n'est dès lors pas autorisable car elle nuit à la tranquillité des habitations voisines ;

LOGEMENT

34. Considérant que l'habitabilité des logements a été améliorée par rapport à la précédente demande ; que les 8 logements proposés répondent à présent au bon aménagement des lieux ;

VOLUMETRIE

35. Considérant que la demande vise à augmenter le volume de la toiture en mettant en conformité le volume partiellement construit, en situation de fait, côté Emile Zola (cinquième niveau) et en construisant un volume supplémentaire en extension de celui-ci, côté avenue Emile Verhaeren (quatrième niveau) ;
36. Considérant que ces volumes supplémentaires en toiture dérogent aux réglementations urbanistiques en vigueur, tant en hauteur qu'en profondeur ; que le volume actuellement en place (côté Zola) apporte peu de nuisance aux parcelles voisines mais que le volume actuellement non-construit (côté Verhaeren) augmente l'enclavement de la parcelle voisine située au n° 67 de l'avenue Albert Giraud ;

- 37. Considérant que les toitures plates de ces volumes ne sont pas verdurisées, ce qui constitue une dérogation aux réglementations en vigueur et que rien ne vient justifier cela ;
- 38. Considérant que la terrasse donne sur la voie publique sur la toiture ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur mais qu'elle ne provoque pas de nuisances ;

FACADE

- 39. Considérant que les deux immeubles datent d'avant 1932 et qu'ils sont repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- 40. Considérant que les façades extérieures ont tellement été modifiées qu'il n'est plus possible de revenir à la situation d'origine ; que, par ailleurs, la situation d'origine du bâtiment sis avenue Emile Zola semble inconnue vu qu'il n'y a ni archives ni plans, issus du permis originel, qui soient disponibles ;
- 41. Considérant cependant qu'il y a lieu d'apporter une attention particulière aux façades de ces deux immeubles, situés sur un coin et ayant un impact important sur l'espace public environnant ;
- 42. Considérant qu'il existe, en situation de fait, différents types de châssis de teintes différentes posés sur les façades visibles depuis l'espace public, à savoir du bois et du PVC blanc ;
- 43. Considérant que la situation projetée prévoit le remplacement de certains châssis par de l'aluminium et le maintien des autres en bois ;
- 44. Considérant donc que la demande maintient la pose de matériaux différents en façade avant ; que le précédent permis d'urbanisme (refus) précisait déjà qu'il y avait lieu d'unifier le matériau et le modèle des menuiseries en façade avant afin d'améliorer l'esthétique générale de l'immeuble ;
- 45. Considérant que, au vu des photos annexées au dossier, les façades sont percées à de nombreux endroits soit par des évacuations de gaz brûlés de chaudière à ventouse, soit par des sorties de bouches de ventilation naturelle ou mécanique, en dérogation aux règlement d'urbanisme en vigueur ;
- 46. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois de même teinte et de même modèle (double cadre) sur l'ensemble des façades des 2 immeubles et de supprimer les sorties techniques en façade avant ;
- 47. Considérant que la demande est lacunaire quant aux nouvelles enseignes à placer pour le commerce et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour les enseignes dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme ;
- 48. Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages élevés ;

SOL

- 49. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) à l'inventaire de l'état du sol mais que plus aucune activité à risque ne s'y trouve suite à la suppression de la cuve à mazout et le passage à un système de chauffage alimenté au gaz ;
- 50. Considérant que, en date du 7 mai 2018, Bruxelles-Environnement a approuvé une reconnaissance d'état du sol attestant de l'impossibilité technique de réaliser dans son entièreté ou partiellement les forages nécessaires ; que, par conséquent, Bruxelles-Environnement a accordé une dispense à la réalisation de l'état du sol ; que, étant donné l'objet de la demande, aucun risque sanitaire spécifique n'est à relever ;

CHANTIER

- 51. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;
- 52. Considérant que les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

AVIS FAVORABLE à la majorité **A CONDITION DE :**

- ne pas rajouter de volume supplémentaire par rapport à la situation de fait en place ;
- ne pas installer de commerce avec consommation sur place ;
- verduriser les toitures plates ;
- prévoir des châssis en bois avec double-cadre de même teinte sur l'ensemble des 2 façades ;
- prévoir des garde-corps métalliques en lieu et place de ceux en verre ;
- supprimer toutes les installations techniques en façade avant ;
- augmenter la capacité du local vélo et prévoir un emplacement vélo par chambre ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

BUP-Direction Urbanisme s'abstient

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,*

Seden TIELAMANS, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*