

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 111**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement en duplex), mettre en conformité l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée, changer l'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place, effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie escalier), ajouter un conduit d'extraction de fumée en intérieur d'îlot zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE :

ENQUETE : du 20/05/2022 au 03/06/2022**REACTIONS :** 0

, Titre I du RCU

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à :
 - mettre en conformité l'extension de l'annexe du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9, Titre I du RCU ;
 - changer l'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier),
 - ajouter un conduit d'extraction de fumées en intérieur d'îlot, en dérogation à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - ajouter une enseigne parallèle au-dessus de la vitrine commerciale du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 36 §1 2° c) et d) du Titre VI du RRU ainsi qu'à l'art. 3 §1^{er} du Titre IV du RCU ;
2. Vu l'application des délais de rigueur, imposés par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) depuis le 1^{er} septembre 2019 concernant les procédures de demandes de permis d'urbanisme, ne permettant plus d'allonger la période de traitement des dossiers ;
3. Considérant que, conformément à l'article du 156 du CoBAT, le délai imparti au Collège des Bourgmestres et échevins pour notifier sa décision n'a pu être respecté étant donné que le demandeur n'a pas complété sa demande dans les temps et que le dossier était toujours incomplet à l'échéance du délai d'instruction au niveau communal ;
4. Considérant, dès lors, que le fonctionnaire délégué a été saisi automatiquement de la demande de permis en date du 11 janvier 2022, conformément à l'article 156/1 du CoBAT ;
5. Considérant que la demande a donc été instruite selon les modalités prévues à l'article 178/2 du CoBAT ;
6. Considérant que la demande porte sur le rez-de-chaussée et le sous-sol d'un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement en duplex) et qu'elle vise donc la mise en conformité de l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée ainsi que le changement d'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place ;
7. Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant et le long d'un liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
8. Vu l'autorisation du 27 mars 1888 visant à « construire un bâtiment arrière servant de boulangerie » ;
9. Vu l'autorisation du 13 avril 1888 visant à « établir une vitrine en remplacement des deux fenêtres du rez-de-chaussée de la maison » ;
10. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 août 1929 visant à « transformer la vitrine du commerce » ;
11. Vu le refus de permis de bâtir du 4 février 1992 suite à la demande visant à « rehausser la toiture de l'annexe au 109 et couvrir la cour au 111 » ;

12. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 introduite en date du 12 mai 2021 et visant à exploiter un atelier de boulangerie ;
13. Considérant qu'une enquête publique et une Commission de concertation ont été organisées pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS: actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot (annexe arrière),
 - application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées par l'article 126 § 11:
 - dérogation au RRU, Titre, articles 4 et 6 : profondeur et toiture d'une construction mitoyenne (profil mitoyen),
 - **dérogation au RCU, Titre I, article 32 (conduit d'extraction de fumées) ;**
14. Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 20 mai 2022 au 3 juin 2022 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

ANNEXE AU REZ-DE-CHAUSSEE et CHANGEMENT D'AFFECTATION :

15. Considérant donc que la demande vise, d'une part, à mettre en conformité l'extension latérale de l'annexe au niveau du rez-de-chaussée et, d'autre part, à étendre l'affectation existante par un commerce accessoire avec consommation sur place ;
16. Considérant que l'annexe s'étend sur une largeur de 4,83 m avec une profondeur de 5,91 m (soit +/- 28,55 m²) ;
17. Considérant, d'après les orthophotoplans de *Brugis*, que cette annexe existe depuis au moins 1996 ;
18. Considérant que, vu la profondeur de la parcelle (mesurée sur *Brugis*), celle-ci fait 35,75 m de longueur ; que le bâtiment concerné par la demande et l'annexe à mettre en conformité ont une profondeur cumulée de 24,39 m de longueur, soit inférieure au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ($35,75 \text{ m} \times \frac{3}{4} = 26,81 \text{ m}$) ;
19. Considérant que la parcelle de gauche située au n° 109, encore plus profonde que celle du n° 111, est entièrement construite et imperméable ;
20. Considérant, en ce qui concerne l'immeuble voisin de droite au n° 113, qu'il est situé à l'angle sur une profondeur moins importante de +/- 12,75 m ;
21. Considérant, dès lors, que la demande, avec une profondeur totale de 24,39 m, dépasse bien de plus de 3 m le voisin le moins profond (+11,64 m) ;
22. Considérant toutefois que les autres parcelles situées contre la mitoyenneté de la parcelle concernée par la demande, sur la rue de Beughem (n°1, 5 et 7), sont des parcelles extrêmement peu profonde (7,20 m) et dont les façades arrière sont aveugles ;
23. Considérant que l'implantation de cette annexe au niveau du rez-de-chaussée n'a pas nécessité de rehausse de mitoyenneté ;
24. Considérant, au vu de la situation de la parcelle et des motifs évoqués ci-dessus, que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables pour l'extension du rez-de-chaussée ;
25. Considérant que l'extension de cette annexe permet l'ajout de 24 places assises ;
26. Considérant que, sans cette extension, la salle dispose déjà de 32 places assises ;
27. Considérant, dès lors, que la capacité totale d'accueil de cette salle de consommation sur place est de 56 places ;
28. Considérant que la superficie au sous-sol dévolue à l'activité productive artisanale en tant que telle est de 27,15 m² tandis que celle du commerce y attenant est de 98 m² au niveau du rez-de-chaussée et de 17,84 m² pour les sanitaires au sous-sol ;
29. Considérant donc que le caractère accessoire de l'activité productive est confirmé et que le commerce demeure prépondérant ;
30. Considérant, en outre, que la cuisine de la boulangerie est installée entièrement au sous-sol ;
31. Considérant par ailleurs qu'il est regrettable que la salle de consommation ne puisse pas profiter de la vue vers l'intérieur d'îlot végétalisé ;

ANNEXES AUX ETAGES :

32. Considérant, par contre, que d'après l'orthophotoplan de *Brugis* de 2020, des annexes arrière ont également été construites au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étage sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
33. Considérant, dès lors, qu'il y a également lieu d'introduire auprès de la Commune une demande de permis d'urbanisme visant à mettre en conformité la construction de ces annexes ;

CONDUIT EVACUATION :

34. Considérant que le conduit pour l'évacuation des fumées de cuisson se situe au rez-de-chaussée au niveau du soupirail devant la porte d'entrée de l'immeuble et que cette installation n'est pas acceptable ;

35. Considérant donc qu'il y a lieu, soit le faire déboucher en toiture de l'annexe et de le faire remonter le long de la façade arrière du corps principal de l'immeuble jusqu'à une hauteur de 2 m au-dessus de la corniche, conformément à l'art. 32 du Titre I du RCU, soit l'intégrer directement au sein de l'immeuble en le faisant déboucher à une hauteur suffisante par rapport au faîte de toiture et la hauteur des toitures voisines ;

ENVIRONNEMENT :

36. Considérant qu'une demande de permis d'environnement de classe 2 visant à exploiter un atelier de boulangerie a également été introduite parallèlement à la présente demande ;

37. Considérant, outre l'installation de la sortie du four électrique côté rue, que le projet prévoit l'installation de 2 unités de conditionnement d'air (condenseurs) en façade arrière ainsi que la pose d'*invisivent* sur le châssis de fenêtre en façade arrière ;

38. Considérant que ce type d'installations est susceptible de générer des nuisances acoustiques en intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de les équiper d'un bardage acoustique à réaliser par un expert acousticien ;

39. Considérant que les 200m³/heure en façade arrière correspondent à la ventilation de la salle de consommation ;

40. Considérant qu'aucun local dévoué au stockage des déchets n'est indiqué en plan ; que l'architecte a précisé en séance que cet espace est prévu sous l'escalier de la cave ; que néanmoins cet espace est mal située et trop petit par rapport à la superficie du commerce et qu'il y a lieu de prévoir un espace de stockage pour les déchets d'une superficie suffisante au rez-de-chaussée ;

EAU :

41. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant, de même que les effets d'îlot de chaleur en milieu urbain ; qu'il y a donc lieu d'y être particulièrement attentif en cas d'imperméabilisation (densification) de la parcelle ;

42. Considérant dès lors que, dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) afin de minimiser leur renvoi à l'égout (toiture verte et/ou renvoi de l'eau de pluie de l'annexe vers la parcelle) ;

ENSEIGNE

43. Considérant que la demande complétée, en date du 26 avril 2022, propose également une enseigne parallèle sur la façade à rue ;

44. Considérant que la demande se situe en zone restreinte de publicité telle que définie par le RRU ;

45. Considérant que l'enseigne parallèle, telle que proposée, déroge aux art. 36 §1 2° c) et d) du Titre VI du RRU ainsi qu'à l'article 3 §1^{er} du Titre IV du RCU en termes de hauteur, de largeur et de distance par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

46. Considérant que, en l'état, l'enseigne parallèle n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de la réduire afin de se conformer à la réglementation en vigueur du point de vue de sa largeur et de sa hauteur ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- pour le conduit d'évacuation des fumées de cuissons : soit le faire déboucher en toiture de l'annexe et le faire remonter le long de la façade arrière du corps principal de l'immeuble jusqu'à une hauteur de 2 mètres au-dessus de la corniche, soit l'intégrer directement au sein de l'immeuble en le faisant déboucher à une hauteur suffisante par rapport au faîte de toiture et la hauteur des toitures voisines, conformément à l'art. 32, Titre I du RCU ;
- équiper les condenseurs d'un bardage acoustique à réaliser par un expert acousticien ;
- prévoir un espace de stockage pour les déchets d'une superficie suffisante au rez-de-chaussée ;
- prévoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle (en toiture ou par infiltration) afin de minimiser leur renvoi à l'égout, et ce par l'installation d'une toiture végétale ;
- réduire la largeur et la hauteur de l'enseigne parallèle afin qu'elle soit conforme au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal d'Urbanisme.

Abstention : -

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,*

Laura FLAMENT, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*