

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet, 299 - 301

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 3 logements), changer l'utilisation du commerce de service en restauration (snack) avec consommation sur place, privatiser la partie arrière des caves, placer un conduit de hotte professionnelle en façade arrière, et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 19/09/2022 au 03/10/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce et 3 logements) :
 - changer l'utilisation du commerce de service en restauration (snack) avec consommation sur place, privatiser la partie arrière des caves,
 - placer un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (distance insuffisante et évacuation de la hotte),
 - modifier la façade avant (vitrine commerciale, imposte, et les deux portes d'entrée) ;
 2. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1928 visant à "construire une maison" ;
 4. Vu la décision du Collège des Bourgmestres et Échevins du 15 décembre 2015, demandant d'organiser un avis de Consultation par le Public pour les demandes de permis d'urbanisme concernant entre autres les snacks ;
 5. Vu l'application des délais de rigueur, imposés depuis le 1^{er} septembre 2019 par le CoBAT concernant les procédures de demandes de permis d'urbanisme, ne permettant plus d'allonger les périodes de traitement des dossiers au risque de ne pas voir aboutir la procédure qui lui est réservée ;
 6. Considérant dès lors que cette consultation par le public n'a pas eu lieu ;
- SITUATION LICITE :
7. Vu la confirmation du 16 novembre 2021 attestant de l'existence d'un commerce et de 3 logements ;
- SITUATION PROJETÉE :
8. Considérant que la présente demande concerne uniquement le rez-de-chaussée du bâtiment et vise à modifier l'utilisation du commerce vers une restauration rapide avec consommation sur place ;
 9. Considérant que celle-ci cible uniquement le changement d'utilisation du commerce et que tout autre acte ou travaux ayant été réalisés sans autorisation devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;
 10. Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial (PRAS) et qu'il s'agit donc d'une zone appropriée pour des établissements proposant des consommations sur place (café, snack et restaurants) ;
 11. Considérant que pour préserver la quiétude en intérieur d'îlot, la zone de cour et jardin ne peut être une extension accessible au public (prescription 2.5 §1 du PRAS) ;
 12. Considérant que la prescription 0.12 du PRAS autorise la suppression totale ou partielle d'un logement afin de permettre la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

13. Considérant que des espaces accessoires au commerce (stockage, préparation, etc.) sont alloués aux fonctions du commerce en sous-sol ;
14. Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet se présente sous cette forme : accueil, restauration en partie avant, la cuisine en partie arrière, et les sanitaires en fond de parcelle à gauche;
15. Considérant qu'un conduit d'évacuation est installé du côté gauche de l'annexe en façade arrière, que celui-ci déroge en profondeur et en hauteur les gabarits autorisables au RRU ;
16. Considérant que ce conduit n'est pas non plus conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur, concernant l'élévation de 2 mètres au-dessus de la corniche, ainsi que les distances minimales d'implantation à respecter depuis l'axe mitoyen de droite (25cm au lieu de 60cm) ;
17. Considérant qu'afin de ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage, il y a lieu d'installer un dispositif diminuant les nuisances olfactives à la sortie du conduit d'évacuation des fumées de cuisson ;

COMMUNS :

18. Considérant que les compteurs sont accessibles à tous les habitants de l'immeuble ;
19. Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement ;
20. Considérant que les logements et l'horeca disposent tous deux d'une entrée séparée, ce qui améliore leur fonctionnement ;

FAÇADES :

21. Considérant que les deux bâtiments n° 299 – 301 et n°303, forment un ensemble architectural ;
22. Considérant que la demande vise à apporter des modifications en façade avant par le changement de la vitrine, des portes d'entrée, sans respecter ni les divisions, ni le matériau ni le dessin d'origine ;
23. Considérant que l'imposte est remarquable, que celui-ci est encore présent comme son dessin d'origine, que sa suppression est inacceptable ;
24. Considérant, de plus, que les deux portes d'accès sont symétriques et en recul à l'origine, que la proposition d'aligner la porte d'entrée du commerce à la vitrine rompt cette symétrie, et par conséquent l'équilibre de la façade ;
25. Considérant que toutes ces modifications se font au détriment de la cohérence et l'unité de cet ensemble architectural, de même qu'à l'esprit d'une époque, et qu'il y a lieu de les sauvegarder ;

ENSEIGNE

26. Considérant que l'enseigne parallèle est conforme aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elle est dispensée de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'article 25 du chapitre VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme dit de « minime importance » ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- préserver et rénover les portes d'entrée, l'imposte, ainsi que la vitrine d'origine au rez-de-chaussée ou les remplacer à l'identique en maintenant les vitraux, les divisions, les matériaux et les moulurations ;
- prévoir un conduit d'évacuation à 60cm du mitoyen droit , avec une élévation de minimum de 2 mètres au-dessus du niveau de la corniche supérieure ;
- fournir des fiches techniques relatives à la hotte et au conduit d'évacuation permettant de déterminer son diamètre et le cas échéant, adapter les plans de réalisation en conséquence ;
- prévoir un dispositif diminuant les nuisances olfactives à la sortie du conduit d'évacuation des fumées de cuisson.

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*