

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Richard Vandeveldel, 37

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 2 logements), mettre en conformité la couverture totale de la cour, la modification esthétique de la façade avant, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers de l'horeca (consommation sur place), placer un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en façade arrière

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 31/10/2022 au 14/11/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise, dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 2 logements) :
 - mettre en conformité :
 - la couverture totale de la cour, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur), et en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale) et à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte d'eau pluviale) ;
 - la modification esthétique de la façade avant (couleur, châssis PVC),
 - changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers snack (horeca),
 - placer un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en façade arrière, en dérogation à l'art. 32 du Titre I du RCU (distance insuffisante et évacuation de la hotte),
 - installer des enseignes (une au-dessus du châssis fixe, une lumineuse et perpendiculaire au voisin de droite) en façade avant ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mars 1926 en vue de "construire 2 maisons (n°35 et 37)" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 octobre 1926 en vue de "construire un toit français" ;
5. Vu la confirmation du 11 août 2021 attestant de l'existence d'un commerce et 2 logements ;
6. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée ;
7. Considérant que le bâtiment se présente sous la forme de :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
 - au rez-de-chaussée : commerce (snack) ;
 - aux étages 1 et 2 : un logement par étage ;
 - au 3^{ème} étage mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
8. Considérant que le bien est situé en liseré de noyau commercial ;
9. Considérant que le changement d'utilisation du commerce en snack est autorisable ;
10. Considérant que la parcelle se situe au sein d'un îlot densément bâti, que la zone de cour et jardin est entièrement imperméabilisée en plus d'être totalement couverte, ce qui déroge aux règlements urbanistiques en vigueur, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
11. Considérant de plus que ce nouveau volume supprime la citerne d'eau pluviale et que cela n'est pas souhaitable ;

12. Considérant que cette situation augmente la superficie du commerce (horeca) par la création d'un espace de stockage et de sanitaires ;
13. Considérant qu'un conduit d'évacuation des fumées de cuisson est installé du côté gauche, qu'en raison de sa position en intérieur d'îlot, celui-ci déroge aux règlements en vigueur en profondeur et en hauteur ;
14. Considérant que ce conduit n'est pas conforme aux prescriptions du RCU, concernant les distances minimales d'implantation à respecter depuis l'axe mitoyen n°35 (25cm au lieu de 60cm) ;
15. Considérant que son évacuation en toiture débouche contre le versant arrière et ne dispose pas d'une hauteur suffisante 1,4 mètre, en dérogation aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
16. Considérant qu'afin de ne pas apporter de nuisances olfactives auprès des parcelles voisines, celle-ci dépasse le niveau de corniche de 2 m minimum, et munie d'un dispositif diminuant les odeurs ;
17. Considérant que les logements et le snack disposent tous deux d'une entrée séparée ;
18. Considérant qu'au niveau de l'entrée, le porche est supprimé, que des travaux structurels ont été réalisés sans permis d'urbanisme en vue d'augmenter la superficie du rez-de-chaussée au détriment des parties communes (hall d'entrée et accès aux caves) ;
19. Considérant que cette intervention privatise les communs, ainsi que l'accès aux caves, que celui-ci se fait exclusivement par le commerce (horeca) ;
20. Considérant que selon la note explicative, une servitude de passage existe ;
21. Considérant qu'aucun document attestant de cela n'est fourni, que l'aménagement tel que présenté nuit au bon fonctionnement du bâtiment, et par conséquent cette proposition est inacceptable ; qu'il y a lieu de fournir un accès permanent et aisé aux compteurs, ainsi qu'aux caves ;
22. Considérant que ce bâtiment forme avec le numéro 35 un ensemble remarquable ;
23. Considérant que la porte d'entrée principale, la façade avant au niveau au rez-de-chaussée sont peintes en noir (brique et soubassement en pierre bleue), sans permis d'urbanisme ;
24. Considérant que la porte d'accès du commerce (snack) et sa vitrine sont en PVC blanc, qu'elles ne respectent pas les divisions d'origine, ce qui nuit fortement aux qualités architecturales du bâtiment ;
25. Considérant qu'au vu des photos, l'ensemble des châssis des étages supérieurs ont été remplacés par des châssis en PVC et des portes-fenêtres sans allège pleine, que ces modifications ne font pas l'objet de la présente demande et doivent donc être exclus ;
26. Considérant également que les enseignes doivent éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et au titre IV du Règlement Communal d'Urbanisme ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amin BELABBES, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *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,*