

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/12/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Place Liedts, 28 & Rue de Brabant, 272**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), installer un conduit de hotte professionnel, étendre le commerce dans une partie du sous-sol, modifier la destination du commerce en un snack avec stockage au sous-sol, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 11/11/2022 au 25/11/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :** Le demandeur**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements) :
 - installer un conduit de hotte professionnel, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (conduit de hotte non-conforme),
 - étendre le commerce dans une partie du sous-sol,
 - modifier la destination du commerce en un snack avec stockage au sous-sol (chambre froide et cave),
 - effectuer des travaux structurels (perçement d'une trémie pour un monte-charge),
 - modifier les façades avants (châssis, éclairage extérieur et tentes solaires), en dérogation aux art. 23 (auvents non-conformes) 32 (conduit de hotte non-conforme) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

Historique de l'immeuble :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 30 avril 1912 visant à "surélever une partie du mur de clôture" ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 11 février 1949 visant à "construire une annexe, transformer l'intérieur et la façade à rez-de-chaussée" ;
4. Vu le permis de 1949 visant à "placer une enseigne lumineuse" ;
5. Vu le permis d'environnement de 1990 visant à "exploiter une wasserette au rez-de-chaussée" ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 14 juillet 2015 visant à "dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages), construire une annexe côté place Liedts aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages et aménager un 2^{ème} logement, percer de nouvelles baies dans les encadrements existants et ajouter une 2^{ème} porte pour le commerce côté rue de Brabant" ;
7. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un commerce et deux logements, pour autant que le 2^{ème} logement ait bien été réalisé conformément au permis d'urbanisme de 2015 ;

Généralités :

8. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble ;

Travaux structurels :

9. Considérant que le projet nécessite l'installation d'un monte-charge et donc le perçement d'une trémie ;

Commerce (95 m²) :

10. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
11. Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial (snack en lieu et place d'un commerce) est conforme aux prescriptions de la zone ;
12. Vu la décision du Collège des Bourgmestres et Echevins du 15 décembre 2015 demandant d'organiser un avis de Consultation par le Public pour les demandes de permis d'urbanisme concernant entre autre les restaurants et snacks ;

13. Vu l'application des délais de rigueur, imposés depuis le 1^{er} septembre 2019 par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (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 ;
14. Considérant dès lors que cette consultation par le public n'a pas eu lieu ;
15. Considérant que l'établissement dispose d'un WC pour le personnel et la clientèle ;
16. Considérant qu'un monte-charge est installé afin d'assurer le bon fonctionnement du snack ;
17. Considérant que le snack dispose d'une chambre froide et d'une cave en sous-sol ;
18. Considérant que le conduit de la hotte passe par la cage d'escalier commune et sort en toiture mais qu'elle n'est pas conforme à l'art. 32 du Titre I du RCU ;
19. Considérant que, afin d'éviter que celui-ci ne porte atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage, il y a lieu de prolonger le conduit d'évacuation des fumées de cuisson 2 m au-dessus du toit et d'installer un dispositif diminuant les nuisances olfactives à la sortie de ce conduit d'évacuation ;

Parties communes :

20. Considérant que les compteurs sont accessibles de manière permanente à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
21. Considérant que chaque unité de l'immeuble dispose d'un espace de stockage et de rangement privatif ;
22. Considérant que le commerce a également une chambre froide à cet étage ;

Façades avant :

23. Considérant que les menuiseries extérieures du commerce (châssis et portes) sont remplacées et qu'elles sont en PVC ton noir ;
24. Considérant que la couleur proposée ne s'harmonise pas avec les couleurs déjà présente sur ces façades et qu'il y a donc lieu de proposer une autre couleur ;
25. Considérant que leur division n'est pas homogène et qu'elle ne respecte pas la typologie de l'immeuble ;
26. Considérant que la note explicative mentionne l'installation de projecteurs et d'un éclairage discret mais qu'ils ne figurent pas aux plans ;
27. Considérant que les tentes solaires dérogent à l'art. 23 du Titre I du RCU du fait qu'elles ne participent pas à la composition de façade (pas toujours centrées sur la baie et certaines passant devant le vitrage) et, en ce sens, nuisent à l'esthétique des façades ;
28. Considérant dès lors que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
29. Considérant que le conduit de hotte fort visible depuis l'espace public (place Liedts) nuit également à la façade située côté Place Liedts ;
30. Considérant que la demande est lacunaire quant aux nouvelles enseignes à placer et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
31. Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade avant n'est pas acceptable telle quelle ;

Performance énergétique des bâtiments (PEB) :

32. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du commerce en remplaçant les menuiseries extérieures ;
33. Considérant que, afin de répondre à l'exigence ventilation, une grille de ventilation est prévue dans un châssis ;
34. Considérant que cette dernière porte préjudice à la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une façade harmonieuse où la division des châssis au niveau du rez-de-chaussée est homogène, la division et la couleur des châssis respectent la typologie de l'immeuble, les auvents sont centrés sur les baies et fixés au-dessus de celles-ci ;
- rendre le conduit de la hotte conforme à l'art. 32 du Titre I du RCU et muni d'un filtre anti-odeurs et adapté de telle sorte qu'il est moins visible depuis l'espace public ;
- prévoir une grille de ventilation non-visible depuis l'espace public pour la ventilation du commerce et des profils de rattrapage pour les châssis n'en nécessitant pas.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 6 (toiture - éléments techniques)

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,*

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*