

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet, 269

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 9 logements), mettre en conformité les modifications de la volumétrie du bâtiment, la modification des terrasses à l'arrière, l'ajout d'une lucarne en façade avant, des transformations structurelles et les modifications esthétiques en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 19/11/2021 au 03/12/2021

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte comprenant 1 commerce et 9 logements, mettre en conformité :
  - de nombreuses modifications de la volumétrie du bâtiment, dont le volume modifié de toiture au niveau de la façade arrière aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages et des modifications de profondeur et de hauteur du bâtiment à chaque niveau, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I (toiture et hauteur) et à l'art. 16 du titre II (ordures ménagères) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - la modification des terrasses arrière, étendues jusqu'aux mitoyens voisins, en dérogation aux art. 9 et 29 du Titre I (rehausse sur toiture plate et mur mitoyen) du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
  - l'ajout d'une lucarne en façade avant,
  - des transformations structurelles,
  - des modifications de l'esthétique de la façade avant par le changement des revêtements de façade,
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 février 1952 visant à « démolir et reconstruire l'immeuble » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 janvier 1960 visant à « transformer la façade de l'immeuble » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1960 visant à « démolir et reconstruire l'arrière-bâtiment de transformer la façade » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juin 1960 visant à « établir une fausse façade » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 31 juillet 2015 visant à « démolir les étages d'un immeuble commercial, construire 10 appartements et transformer le rez-de-chaussée commercial » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 novembre 2020 suite à la demande visant à « dans un immeuble à usage mixte, mettre en conformité les modifications de la construction » ;
8. Vu la mise en demeure du 8 mars 2016 portant sur l'enseigne parallèle au-dessus de la vitrine (non conforme au RRU Titre VI, art. 36) ;
9. Vu la mise en demeure du 2 mai 2016 portant sur l'enseigne parallèle sur la façade (non conforme au RRU, Titre VI, art. 3) ;

**REPARTITION**

10. Considérant que la situation licite est la suivante :

- sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- rez-de-chaussée : commerce et locaux accessoires aux logements du bâtiment (hall d'entrée avec ascenseur),
- 1<sup>er</sup> étage : trois logements,

- 2<sup>ème</sup> étage : trois logements,
  - 3<sup>ème</sup> étage + combles : trois logements en duplex ;
11. Considérant que la demande conserve le même nombre de logements, répartis comme suit :
- sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - rez-de-chaussée : commerce et locaux accessoires aux logements du bâtiment (hall d'entrée avec ascenseur),
  - 1<sup>er</sup> étage : trois logements (un appartement 1 chambre, un appartements 2 chambres et un appartement 3 chambres),
  - 2<sup>ème</sup> étage : trois logements (deux appartements 2 chambres et un appartement 1 chambre) ;
  - 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage : trois logements (deux appartements 2 chambre et un studio) ;

#### GABARITS

12. Considérant que le projet d'origine était déjà en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;
13. Considérant que les remarques émises ci-dessous étaient déjà formulées dans le refus de permis du 17 novembre 2020 ;
14. Considérant qu'au niveau du mitoyen gauche, la profondeur est augmentée de 0.7 m au niveau du 1<sup>er</sup> étage, de 0,5m au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et de 1m au niveau du 3<sup>ème</sup> étage par rapport au dernier permis accordé en dépassant le gabarit de l'immeuble voisin de gauche aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
15. Considérant qu'au niveau du mitoyen droit, la profondeur est augmentée de 0,7m au 1<sup>er</sup> étage, de 0,3m au 2<sup>ème</sup> étage et de 0,5m au 3<sup>ème</sup> étage par rapport au dernier permis en dépassant le gabarit voisin de droite aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
16. Considérant que les hauteurs arrières des différents niveaux sont également modifiées par rapport aux niveaux d'origine du permis, que la hauteur finie de la terrasse du R+1 s'élève de 0.6m, que l'acrotère du R+1 s'élève de 0.8m, que l'acrotère du R+2 s'élève de 0.7m, que la corniche du R+3 est identique, que la hauteur de la rehausse en toiture (ancienne lucarne) s'élève de 0.8m et que la faîte reste à une hauteur inchangée ;
17. Considérant que le volume de la toiture a changé, qu'une rehausse arrière située entre les axes C et E a été prolongée en profondeur de 1,7 m aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, que cela ne nuit pas aux bâtiments voisins ;
18. Considérant cependant que la lucarne arrière du permis du 31 juillet 2015 a été transformée en rehausse de toiture côté mitoyen gauche, qu'en effet il ne s'agit plus d'une lucarne en ce sens, que cette rehausse s'inscrit jusqu'au mur mitoyen et qu'il n'y a plus de rampant ;
19. Considérant que cette rehausse dépasse les gabarits constructibles et déroge aux règlements d'urbanisme ;
20. Considérant cependant qu'il s'agit de dérogations minimales par rapport à ce qui a déjà été accordé et qu'elles permettent le respect des normes d'habitabilité, qu'elles sont dès lors acceptables ;

#### TERRASSE

21. Considérant que la demande porte sur l'élargissement des terrasses en façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
22. Considérant que des claustras sont prévus afin de limiter les vues vers le voisin du n° 267 aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
23. Considérant que ces éléments ne sont pas pérennes et s'apparentent à des rehausses de mitoyen, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
24. Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter un recul de 1.90 par rapport aux propriétés voisines et d'inverser le sens d'ouverture des portes fenêtres ;

#### MODIFICATIONS STRUCTURELLES

25. Considérant que le patio le long d'axe C est réduit et qu'un autre patio est réalisé dans l'appartement 1.3, qu'ils permettent un apport de lumière naturelle ;

#### COMMUNS

26. Considérant que le sous-sol est désormais modifié, qu'un local vélo de 11 emplacements est réalisé, qu'il est facilement accessible depuis l'ascenseur, que chaque appartement possède une cave privative et que l'accès aux compteurs se fait depuis les communs ;
27. Considérant que contrairement au permis d'urbanisme d'origine, la présente demande supprime le local poubelles et de nettoyage, et ce en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, que cette dérogation n'est pas justifiée et que ce n'est pas acceptable ;

#### HABITABILITÉ

28. Vu les avis de la Commission de concertation et du fonctionnaire délégué émis dans le cadre du permis d'urbanisme du 31 juillet 2015 qui conditionnaient très clairement l'obtention du permis à ce que toutes les

pièces de vie respectent les normes du titre II du RRU, que l'avis émis lors du refus du permis d'urbanisme du 17 novembre 2020 allait également dans ce sens ;

29. Considérant que la présente demande répond à ces conditions, que les chambres principales de l'appartement 1.2, 1.3, 2.2 et 2.3 ont été modifiées de manière à atteindre les 14 m<sup>2</sup>, et que l'appartement 3.3 a été converti en un studio de manière à ne plus déroger au RRU ;

#### FACADE

30. Considérant que la façade avant diffère de la façade autorisée par le permis du 31 juillet 2015 ;
31. Considérant qu'il y a l'ajout d'un soubassement en pierre bleue, que la brique utilisée est différente et que le ton passe du rouge au brun, que les lamelles métalliques de la première travée de fenêtre disparaissent, que les ailettes métalliques de la partie centrale sont désormais verticales au lieu d'être horizontales, que l'ensemble de la porte d'entrée est revu, qu'à présent les boîtes aux lettres sont intégrées dans le châssis de la porte d'entrée, que la vitrine du commerce est modifiée, que la première travée de droite au rez-de-chaussée est recouverte d'un carrelage gris de grand format ;
32. Considérant également que les châssis des lucarnes ont été modifiés, qu'une nouvelle lucarne est construite dans le versant de toiture, que ces modifications ne nuisent pas à la façade ;
33. Considérant que ces modifications effectuées ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;

#### ENSEIGNE

34. Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur et que celles-ci sont dispensées 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 « minimales importance » ;

#### CONCLUSION

35. Considérant que la condition du permis d'urbanisme d'origine de 2015 qui était de respecter les normes d'habitabilité du titre II du RRU est désormais respectée ;
36. Considérant, par ailleurs, que les dérogations en terme de gabarit sont désormais acceptables car elles sont minimales par rapport aux dérogations d'origine et qu'elles permettent une habitabilité conforme au RRU ;

#### AVIS FAVORABLE UNANIME A CONDITION DE :

- respecter un retrait de 1,90 m au niveau des terrasses des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et inverser les sens d'ouverture des portes fenêtres ;
- prévoir des locaux poubelles et de nettoyage ;

Les dérogations suivantes sont octroyées :

- 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 d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'art.9 du titre I du RCU (rehausse de mitoyen sur toiture plate) ;
- dérogation à l'art.29 du titre I du RCU (mur mitoyen).

Abstention(s) :-

*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*

(s) M. Frédéric NIMAL, Président ; (s) Mmes Valérie PIERRE et Seden TIELEMANS et M. Benjamin LEMMENS, membres ; (s) M. Guy VAN REEPINGEN, secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Le Secrétaire,

Frédéric NIMAL  
Echevin

Guy VAN REEPINGEN

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*