

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

Chaussée de Helmet, 265 - 267

OBJET :

dans un immeuble comprenant un commerce (restaurant) et 5 logements, changer l'affectation du 1^{er} étage (droit) de commerce en logement et passer à 6 logements, créer des terrasses, couvrir la cour en fond de parcelle, modifier la façade avant et arrière

SITUATION : AU PRAS :

zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

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

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Pour le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Dans un immeuble comprenant un commerce (restaurant) et 5 logements :
 - changer l'affectation du 1^{er} étage (droit) de commerce en logement et passer à 6 logements en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) (profondeur et hauteur),
 - créer des terrasses en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) (profondeur et hauteur),
 - modifier la façade avant et arrière ;
2. Vu l'autorisation du 4 septembre 1881 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 juillet 1922 visant à « construire une toiture vitrée » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 novembre 1923 visant à « construire un atelier » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 septembre 1925 visant à « agrandir le garage » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 février 1929 visant à « agrandir le garage » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1931 visant à « construire une annexe et transformer la façade » ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 octobre 1931 visant à « effectuer une surélévation » ;
9. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 septembre 1934 visant à « bâtir une terrasse et un WC » ;
10. Vu le permis d'environnement de 1952 visant à établir un garage pour 45 voitures automobiles ;
11. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 avril 1957 visant à « reconstruire des annexes à rez-de-chaussée et de construire nouvelle annexe au 1^{er} étage » ;
12. Vu le permis de bâtir du 19 août 1976 visant à « transformer le rez-de-chaussée » ;
13. Vu le permis de bâtir du 11 juin 1991 visant à « transformer le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage » ;
14. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur, soit rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

SITUATION LICITE

15. Considérant que la situation licite est la suivante :

- Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- Rez-de-chaussée avant : entrée cochère et commerce (restaurant),
- Rez-de-chaussée arrière : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- Etage 1 droit : partie du commerce du rez-de-chaussée (restaurant),
- Etage 1 gauche : 1 logement,
- Etages 2 et 3 : 2 logements par étage,
- Soit un total de 5 logements ;

SITUATION PROJETÉE

16. Considérant que la situation projetée est la suivante :
- Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée avant : entrée cochère et commerce (restaurant),
 - Rez-de-chaussée arrière : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - Etage 1 droit : 1 logement (3 chambres),
 - Etage 1 gauche : 1 logement (1 chambre),
 - Etage 2 droit : 1 logement (2 chambres),
 - Etage 2 gauche : 1 logement (1 chambre),
 - Etage 3 droit : 1 logement (1 chambre),
 - Etage 3 gauche : 1 logement (1 chambre),
 - Soit un total de 6 logements ;

VOLUMÉTRIE

17. Considérant que la situation de droit est lacunaire en ce qui concerne les étages 2 et 3 ;
18. Considérant que la volumétrie du 1^{er} étage en façade arrière est inchangée ;
19. Considérant que l'annexe prévue côté droit au 2^{ème} étage est prévue dans les gabarits autorisables ;
20. Considérant que la volumétrie du 2^{ème} étage côté gauche est inchangée ;
21. Considérant que l'annexe prévue côté droit au 3^{ème} étage est prévue dans les gabarits autorisables ;
22. Considérant que l'annexe prévue côté gauche au 3^{ème} étage est prévue dans les gabarits autorisables ;
23. Considérant cependant que le mur mitoyen prévu aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages côté gauche n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (voisin n°263) ;
24. Considérant que la cour en fond de parcelle en situation de droit n'est pas couverte ;
25. Considérant cependant que le parcellaire indique que celle-ci est couverte, que l'on considère donc cette situation comme étant de droit ;

TERRASSE

26. Considérant que le projet prévoit l'aménagement de terrasses en façade arrière ;
27. Considérant que la terrasse du 1^{er} étage côté gauche n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle n'est pas prévue dans les gabarits autorisables ;
28. Considérant que la terrasse du 1^{er} étage côté droit est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
29. Considérant que la terrasse du 2^{ème} étage côté gauche n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle n'est pas prévue dans les gabarits autorisables ;
30. Considérant que la terrasse du 2^{ème} étage côté droit n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle n'est pas prévue dans les gabarits autorisables ;
31. Considérant que la terrasse du 3^{ème} étage côté gauche n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle n'est pas prévue dans les gabarits autorisables ;
32. Considérant que la terrasse du 3^{ème} étage n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle n'est pas prévue dans les gabarits autorisables ;
33. Considérant cependant que les dérogations sont acceptables, car elles ne portent pas préjudice au voisinage ;

TOITURE PLATE

34. Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;
35. Considérant que la prescription du PRAS 0.6 préconise que les actes et travaux en intérieur d'îlot améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
36. Considérant qu'une toiture plate est en place, que sa végétalisation est prévue sur une partie ; que des panneaux solaires sont prévus sur la seconde ;
37. Considérant que le placement de panneaux solaires n'est pas incompatible avec l'aménagement d'une toiture verdurisée ;

AFFECTATION

38. Considérant que l'affectation du rez-de-chaussée est un commerce (restaurant) ;

39. Considérant que la note explicative du 2 mai 2022 stipule le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce « vente de service » (restaurant) en commerce « vente de bien » ; que cependant la destination proposée manque de précision et ne permet pas de statuer sur la demande telle que présentée et qu'il y a lieu de prévoir un permis d'urbanisme le cas échéant lorsque celle-ci seront définies plus précisément ;

40. Considérant que l'affectation du 1^{er} étage (droit) est modifiée de commerce en logement ;

HABITABILITÉ

41. Considérant que les logements disposent de bonnes conditions d'habitabilité, respectent les normes d'habitabilité et possèdent chacun des espaces extérieurs ;

COMMUN

42. Considérant qu'un espace pour véhicules 2 roues et voitures d'enfant est prévu dans le hall d'entrée ;

43. Considérant cependant que celui-ci pourrait être amélioré en dégageant l'entrée et en créant un local plus sécurisé dont la zone de manœuvre n'empiète pas sur la zone d'accès à l'escalier commun ;

44. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent ;

45. Considérant que chaque logement dispose de sa cave ;

ENSEIGNES

46. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur, soit rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

FAÇADE AVANT

47. Considérant que la façade avant est modifiée ;

48. Considérant que les divisions et matériaux ne sont pas conformes à la situation de droit, mais que cela ne porte pas préjudice à la façade ;

49. Considérant qu'au vu des photographies la corniche est en PVC, que cela n'est pas conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de s'y conformer et de prévoir une corniche en bois ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- intégrer la gestion de l'eau pluviale in situ via une toiture verte avec un système de stockage de l'eau (membrane souple alvéolée a stockage d'eau, aquanappe, réservoir) ;
- indiquer toiture verdurisée en lieu et place de toiture verte ;
- créer un local vélos au rez-de-chaussée plus sécurisé, séparé de la zone d'accès à l'escalier commun ;
- indiquer corniche en bois sur les plans.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- 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 - hauteur)

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,*

Seden TIELEMANS, *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,*