

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/11/2019**DEMANDEUR :**

LIEU :	Chaussée de Helmet 154
OBJET :	sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et un logement) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce), rehausser l'immeuble de 2 étages, reconstruire une toiture à versants et deux lucarnes, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3), installer des terrasses sur des toits plats et modifier la façade avant
SITUATION : AU PRAS :	en zone mixte, en liseré de noyau commercial
AUTRE :	-
ENQUETE :	du 10/10/2019 au 24/10/2019
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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et un logement) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce) :
 - rehausser l'immeuble de deux étages ;
 - reconstruire une toiture à versants et deux lucarnes ;
 - aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3) en dérogation au RRU et RCU, titre II, art. 3 (une chambre non-conforme), au RRU, titre II, art. 10 (3 chambres non-conformes), au RRU, titre II, art. 17 et au RCU, titre II, art. 13 (local vélos/poussettes non-conforme) ;
 - installer des terrasses sur des toits plats en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit constructible) ;
 - modifier la façade avant en dérogation au RCU, titre I, art. 7 (suppression d'éléments patrimoniaux en façade avant) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 9 janvier 1923 visant à construire une maison et un mur de clôture ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 10 octobre 1924 visant à construire des annexes et un WC ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 11 septembre 1930 visant à construire un atelier et transformer la vitrine ;
- 5) Vu l'autorisation de bâtir du 16 mars 1945 visant à construire une annexe et un WC au rez-de-chaussée ;
- 6) Vu l'autorisation de bâtir du 13 novembre 1947 visant à construire un frigo dans la cour ;
- 7) Vu le permis de bâtir du 11 juin 1965 visant à transformer la façade au rez-de-chaussée ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme du 18 octobre 2005 visant à construire une annexe à l'entresol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, aménager une terrasse sur la toiture plate, couvrir la cour au rez-de-chaussée et modifier la vitrine commerciale, à l'exclusion du volume arrière accueillant le logement prévu à l'entresol ; que cette décision a été confirmée en recours en date du 18 février 2014 par le Collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale ; toutefois qu'en recours, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a accordé le permis d'urbanisme pour ce qui est de l'annexe initialement refusée à l'entresol, le refus concernant l'aménagement d'un deuxième logement dans l'immeuble ayant été confirmé ;
- 9) Vu l'avertissement du 30 octobre 2017 portant sur les infractions suivantes : la modification du nombre de logements et la rehausse d'un mur mitoyen ;
- 10) Vu la confirmation du 13 novembre 2017 attestant de l'existence d'un commerce et d'un logement dans le bâtiment avant et de locaux accessoires au commerce dans le bâtiment arrière ;

VOLUME

- 11) Considérant que la répartition demandée nécessite la démolition de la toiture mansardée, la construction de nouvelles annexes, la rehausse de cet immeuble de rapport de deux étages, la construction d'une nouvelle toiture à versants et deux lucarnes ;

- 12) Considérant que la rehausse du corps principal de l'immeuble se fait dans les gabarits autorisables mais qu'il n'en va pas de même pour la l'annexe qui se situe à l'entresol ;
- 13) Considérant que des modifications apportées à l'annexe en intérieur d'îlot nécessitent une rehausse des murs mitoyens qui porte atteinte aux parcelles voisines ;
- 14) Considérant par ailleurs qu'une rehausse du mur mitoyen gauche a déjà été demandée et qu'elle a été refusée dans le permis d'urbanisme du 18 octobre 2005 ;
- 15) Considérant dès lors que ces demandes de dérogation ne se justifient pas ;

REPARTITION

- 16) Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce, deux appartements deux chambres et un duplex trois chambres ;
- 17) Considérant que le commerce est maintenu ;
- 18) Considérant que l'appartement au 1^{er} étage s'étend dans l'annexe de l'entresol et ce afin d'en faire un logement plus spacieux ;
- 19) Considérant que sans la rehausse de cette annexe en dérogation au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il n'est pas possible d'y aménager de locaux habitables ;
- 20) Considérant que le logement du 2^{ème} étage déroge en termes de superficie (une chambre non-conforme) et d'éclairage naturel (deux chambres non-conforme), ce qui nuit à ses qualités d'habitabilité ;
- 21) Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement, qu'elle déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que des reculs ont été prévus afin de respecter le code civil ;
- 22) Considérant que celle-ci de par sa localisation porte atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot et des vis-vis importants avec les immeubles voisins ;
- 23) Considérant que le duplex (2^{ème} étage/combles) offre de bonnes qualités d'habitabilité même si une de ces chambres présente un léger déficit en éclairage ;
- 24) Considérant qu'une terrasse est aussi prévue pour ce logement et ce afin d'améliorer le confort du logement ;
- 25) Considérant néanmoins qu'elle déroge aux art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'un des reculs n'est pas suffisant pour éviter les vues intrusives sur la parcelle voisine ;
- 26) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 27) Considérant que chaque unité de l'immeuble (commerce et logements) comprend une cave privative ;
- 28) Considérant que le local vélos/poussettes déroge aux règlements d'urbanisme du fait qu'il n'est pas aisé d'accès (sous-sol) et que ses dimensions ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements ;

FACADE

- 29) Considérant que la rehausse de la façade déroge à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme du fait de la suppression d'éléments patrimoniaux : suppression d'un balcon, de la corniche en bois, d'une partie ou de la totalité du parement;
- 30) Considérant que les modifications à la façade sont telles que cela s'apparente à une démolition/reconstruction ;
- 31) Considérant que la façade de l'immeuble est encore bien conservée en dehors du rez-de-chaussée et qu'il n'est pas souhaitable d'apporter de telles modifications ;
- 32) Considérant la lucarne en façade avant bien que conforme est fort imposante ;
- 33) Considérant que l'entrée des logements (porte pleine) fait partie du nouvel ensemble vitré (vitrine et porte donnant accès au commerce) ;
- 34) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le matériau et la couleur de ce nouvel ensemble vitré ;
- 35) Considérant qu'il en va de même pour le revêtement de façade au niveau du rez-de-chaussée ;
- 36) Considérant que le choix et la couleur de ce revêtement de façade devrait se faire en harmonie avec le reste de la façade ;
- 37) Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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,

Maud DECONINCK, Représentante de la Commune,

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

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,