

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet 218 - 220

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (commerce – agence bancaire – et 1 logement), changer l'affectation du 1er étage et du sous-sol (partiellement) pour aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), créer un balcon arrière et un balcon côté rue au 2ème étage, réaliser des travaux structurels (ouverture de baies) et modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 03/06/2022 au 17/06/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (commerce – agence bancaire – et 1 logement) :
 - changer l'affectation du 1er étage et du sous-sol (partiellement) pour aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2) en dérogation à l'art. 6 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - créer un balcon arrière et un balcon côté rue au 2ème étage,
 - réaliser des travaux structurels (ouverture de baies),
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 17 juillet 1970, visant à « démolir l'immeuble et y ériger une agence de banque avec appartement » ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 9 février 1982, visant à « construire un arrière bâtiment au rez-de-chaussée » ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 17 janvier 1989, visant à « couvrir un patio par un lanterneau transparent » ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 19 février 1991 et prorogé en date du 4 février 1992, visant à « aménager des bureaux au 1er étage et transformer ceux du rez-de-chaussée » ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme à durée limitée (9 ans) du 4 décembre 2012, visant à « placer deux enseignes » ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 21 août 2018, visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement), modifier la façade avant (placement d'un distributeur de billets et d'une porte supplémentaire) » ;
- 8) Vu la confirmation du 19 mars 2020 attestant de l'existence d'un commerce situé au sous-sol, rez-de-chaussée et au 1er étage et d'un logement attenant au commerce au 2ème étage ;
- 9) Considérant que la présente demande ne concerne pas le rez-de-chaussée commercial ;

Logement:

- 10) Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante:
 - rez-de-chaussée : commerce (inchangé),
 - 1er étage : logement 2 chambres avec 2 terrasses,
 - 2ème étage : logement 2 chambres avec 2 balcons,
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
- 11) Considérant que le sous-sol est affecté afin que chaque unité bénéficie d'un espace privatif de rangement, ce qui améliore les conditions d'habitabilité des logements proposés ;
- 12) Considérant que l'immeuble prévoit la disposition d'un local poubelles ; que cette disposition n'est pas obligatoire mais que cet aménagement permet tout de même d'entreposer les ordures ménagères dans un local séparé ;
- 13) Considérant que la privatisation du logement du 2ème étage est réalisée au 1er étage et cet aspect diminue fortement l'espace commun disponible pour l'entrée du logement du 1er étage, ce qui n'est pas souhaitable et qu'en plus le passage libre est inférieur au minimum autorisé ;

- 14) Considérant que pour ce même logement, il est prévu d'ouvrir les volumes sortants en façades avant et arrière pour créer deux balcons de respectivement 3m² et 2,5m² ; que cette diminution des superficies internes permet au logement d'améliorer ses qualités d'habitabilité en disposant de deux espaces extérieurs ;
- 15) Considérant que les nouveaux appartements offrent de très bonnes qualités d'habitabilité et qu'ils disposent chacun de deux espaces privatifs extérieurs ;
- 16) Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations de confort, de santé et des consommations énergétiques ;
- 17) Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;
- 18) Considérant que vu la superficie importante de la toiture plate du rez-de-chaussée, il serait souhaitable que la partie de la toiture non-couverte par terrasse soit végétalisée ;

Façade :

- 19) Considérant que le revêtement au rez-de-chaussée est modifié pour un parement de briques de ton orange tel qu'aux étages, ce qui améliore l'esthétique et l'homogénéité de la façade ;
- 20) Considérant que les modifications des divisions des châssis n'altèrent pas l'aspect de la façade ; toutefois que le projet propose une hétérogénéité des couleurs des menuiseries, ce qui n'est pas souhaitable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 21) Considérant que les ouvertures de cette façade avant (en retrait) au 2ème étage s'alignent avec les ouvertures existantes au 1er étage ;
- 22) Considérant que des garde-corps (gris) sont ajoutés aux 1er et 2ème étages afin de répondre aux normes de sécurité mais qu'il serait préférable de les prévoir avec une tonalité plus claire, générant un contraste plus qualitatif avec l'ensemble de la façade et une cohérence avec les éléments similaires voisins ;
- 23) Considérant que les travaux projetés nécessitent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 relative aux chantiers) avant le début des travaux ;
- 24) Considérant qu'aucun inventaire amiante n'est pas demandé dans la composition du dossier et que celui-ci doit être réalisé (bâtiment construit avant 1998 avec une superficie supérieure à 500m²) avant l'éventuelle exécution des travaux projetés ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une entrée conforme pour le logement du 2ème étage ;
- végétaliser la partie de toiture plate non-couverte par terrasse du rez-de-chaussée arrière ;
- proposer une couleur identiques pour l'ensemble des châssis de la façade avant ;
- proposer une couleur claire pour toutes les ferronneries de la façade ;
- introduire une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 relative aux chantiers) minimum 30 jours avant le début des travaux.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*