

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 13/10/2022 - REEXAMEN****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet, 334

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (1 commerce (night shop) + atelier et 1 logement), mettre en conformité le changement d'affectation de l'atelier en 1 logement, diviser le logement existant aux étages en 2 unités (passer de 1 à 3), modifier le volume des toitures de l'immeuble et ses annexes arrière (extensions et rehausses), aménager 3 terrasses aux étages en façade arrière et modifier l'esthétique de la façade avant en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE :

-

**ENQUÊTE :**

du 05/09/2022 au 19/09/2022

**RÉACTIONS :**

0

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

1. Considérant que la demande vise à : dans un immeuble abritant 1 commerce (night shop), 1 logement attenant aux étages et 1 atelier au rez-de-chaussée :
    - mettre en conformité le changement d'affectation de l'atelier en 1 logement ;
    - diviser le logement existant aux étages en 2 unités (passer de 1 à 3) en dérogation à l'art.17 du Titre II du RRU et à l'art.13 du Titre II du RCU;
    - modifier le volume des toitures de l'immeuble et ses annexes arrières (extensions et rehausses), en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarits) et à l'art. 8 du titre I du RCU (toiture mansardée) ;
    - aménager 3 terrasses aux étages en façade arrière, dont 2 en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
    - modifier l'esthétique de la façade avant ;
  2. Vu l'autorisation délivrée en date du 24 avril 1885 visant à exhausser la maison d'un étage ;
  3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 08 janvier 1926 visant à construire 1 magasin et atelier ;
  4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 14 janvier 1930 visant à transformer en façade et construire un four ;
  5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 28 mars 1940 visant à transformer l'immeuble (construction d'un grenier) ;
  6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 22 mai 1942 visant à agrandir la boulangerie et déplacer le four ;
  7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 14 juillet 1942 visant à construire une annexe et déplacer un WC ;
  8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 13 mai 1954 visant à construire une annexe au premier étage ;
  9. Vu le refus de permis d'Urbanisme délivré en date du 11 juillet 2017 visant à dans un immeuble abritant un commerce, un logement attenant aux étages et un atelier au rez-de-chaussée, modifier l'utilisation du commerce (boulangerie en magasin de nuit) et l'affectation de l'atelier en logement, diviser le logement existant en 2 unités, modifier le volume des toitures du bâtiment avant et des annexes arrières (extensions et rehausses), aménager trois terrasses en façade arrière et modifier l'esthétique de la façade avant ;
  10. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
  11. Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 29 septembre 2022 ;
- COMMERCE :**
12. Vu que le night shop a été confirmé comme étant licite ; que c'est le 4<sup>ème</sup> (sur un maximum de 4 night shops) dans un rayon de 300m en liseré de noyau commercial tel que prescrit par l'arrêté du Gouvernement de la Région de

Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 et mis à jour le 15 juillet 2004 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

#### LOGEMENTS :

13. Considérant que l'atelier situé derrière la surface commerciale a été agrandie et transformée en 1 logement 2 chambres avec accès au jardin, que ce changement d'affectation est autorisable suivant le PRAS, mais que l'extension est construite au-delà des gabarits autorisables et déroge de ce fait à la réglementation en vigueur sans engendrer d'impact négatif sur les parcelles voisines ;
14. Considérant que 2 appartements sont aménagés aux étages ;
15. Considérant que la toiture de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage est rehaussée d'environ 50 cm, en dérogation aux règlements d'urbanisme, que cette rehausse n'affecte pas l'ensoleillement du profil mitoyen voisin et permet d'atteindre une hauteur sous-plafond suffisante pour le logement ;
16. Considérant que l'extension de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage côté mitoyen gauche est construite dans les gabarits autorisables, mais que néanmoins cette annexe diminue sérieusement l'éclairage naturel de la façade arrière voisine (n°336), qu'il y a lieu de revoir ce logement en aménageant la cuisine dans le local de repassage sans agrandir le volume existant ;
17. Considérant qu'une petite terrasse est ajoutée à l'avant de cette annexe, que celle-ci pourrait être aménagée en lieu et place de l'annexe non autorisée tout en respectant le Code civil à l'aide d'un retrait d'1,90 m depuis la limite mitoyenne, afin que ce logement puisse jouir d'un espace extérieur sans générer de vue intrusive vers la parcelle voisine ;
18. Considérant qu'une seconde terrasse est aménagée sur le toit de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage, que celle-ci est considérée comme un volume et déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle est uniquement accessible depuis la grande chambre, qu'elle génère des nuisances visuelles en intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de ne pas l'aménager ;
19. Considérant que l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage présente une forme particulière, que le dimensionnement du logement est étriqué et qu'il y a lieu de revoir son aménagement en studio et en supprimant le bout de la rehausse dans laquelle se trouve la salle de douche ;
20. Considérant qu'une terrasse est aménagée pour le logement du 2<sup>ème</sup> étage, mais que celle-ci doit être transformée en balcon puisque l'annexe de l'étage inférieur n'est pas autorisée ;
21. Considérant que les compteurs sont accessibles depuis les espaces communs et que chaque logement possède une cave ;
22. Considérant qu'un espace est prévu pour le parcage des vélos et des poussettes mais que cet espace ne possède pas une superficie satisfaisante pour permettre d'y placer un nombre de vélos suffisant par rapport au nombre d'occupants de l'immeuble et qu'il y a lieu d'agrandir cet espace en annexant « l'espace commun » tout en veillant à conserver une bonne accessibilité à l'appartement situé au rez-de-chaussée arrière ;

#### TOITURE MANSARDÉE :

23. Considérant qu'une toiture mansardée composée d'un terrasson et d'un brisis est réalisée en façade avant, mais qu'elle n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme du fait que l'inclinaison du brisis est supérieure à 70° (80°) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
24. Considérant que la toiture mansardée est prévue en zinc alors que cette typologie se caractérise par un brisis en ardoises et un terrasson en tuiles; qu'il y a lieu de respecter ces matériaux ;
25. Considérant que les lucarnes prévues dans cette toiture sont débordantes par rapport à la façade avant ce qui les rendra particulièrement visibles depuis l'espace public ; qu'il y a lieu de les prévoir dans l'alignement du plan de la façade ;
26. Considérant que la cheminée est rehaussée ;

#### TOITURE VÉGÉTALE :

27. Considérant qu'une toiture végétale est installée sur le toit plat des 2 annexes, ce qui améliore les qualités végétales en intérieur d'îlot ;
28. Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;
29. Considérant que l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;

#### FAÇADE AVANT :

30. Considérant que la porte d'entrée en bois d'origine est conservée et peinte en gris foncé ;

31. Considérant que l'entièreté de la façade est repeinte dans un ton uniforme pierre bleue, que celle-ci unifie l'ensemble dans le respect du patrimoine bâti, que les moulures n'apparaissent pas sur le plan de la façade, mais qu'elles sont bien conservées ;
32. Considérant que la vitrine d'origine n'existe plus, que l'actuelle (en PVC) est remplacée par un ensemble en aluminium thermolaqué de ton gris foncé et qu'il y a lieu de proposer une vitrine en bois dont les divisions s'accordent davantage dans le rythme de la façade ;
33. Considérant que les châssis d'origine en bois à double division avec imposte cintré sur la baie sont remplacés par des châssis en aluminium non moulurés à double division avec imposte cintré et que cela appauvrit la façade ;
34. Considérant de plus que l'aluminium est un matériau extrêmement énergivore en termes de production et qu'il y a lieu de placer une vitrine en bois moulurés et des châssis en bois moulurés symétriques et cintrés identiques aux châssis originaux ;
35. Considérant que le seuil est réalisé en petit granit ;
36. Considérant que le caisson à volet ouvragé en bois a été enlevé et est remplacé par un caisson métallique de 12cm de profondeur qui est conforme la réglementation en vigueur ;
37. Considérant que la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres, mais qu'elles ne sont pas précisées dans l'élévation de façade, qu'il y a lieu le cas échéant de prévoir un système de ventilation permanente invisible ;
38. Considérant que le tuyau de descente d'eau pluviale est réalisé en matériaux métalliques en façade avant, que son placement s'intègre correctement à l'ensemble de la façade et qu'il est protégé par une souche pluviale au niveau du trottoir conformément à la réglementation en vigueur ;

#### ENSEIGNES :

39. Considérant que l'enseigne perpendiculaire proposée est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme et donc dispensée de permis d'urbanisme ;
40. Considérant qu'une enseigne est appliquée sur le caisson à volet et que celle-ci est autorisable ;

#### AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :

- revoir l'appartement du 1<sup>er</sup> étage en aménageant la cuisine dans le local de repassage, sans agrandir le volume existant et revoir l'aménagement d'une terrasse respectant le Code civil ;
- supprimer la seconde terrasse du logement du 1<sup>er</sup> étage qui est accessible depuis la chambre ;
- revoir l'aménagement du logement du 2<sup>ème</sup> étage en studio et supprimer le bout de la rehausse dans laquelle se trouve la salle de douche ;
- faire de la terrasse du logement du 2<sup>ème</sup> étage un balcon ;
- réaménager l'espace pour le parage des vélos et des poussettes en annexant « l'espace commun » à la zone vélos/poussettes initialement prévue et prévoir un aménagement permettant de conserver une bonne accessibilité au logement du rez-de-chaussée arrière ;
- réaliser une toiture mansardée conforme à l'art. 8 du Titre I du RCU, composée d'un terrasson et d'un brisis qui respectent les inclinaisons prescrites ;
- parer la toiture mansardée d'ardoises sur le brisis et de tuiles sur le terrasson ;
- implanter les lucarnes dans l'alignement du plan de la façade avant ;
- proposer une vitrine en bois dont les divisions s'accordent davantage dans le rythme de la façade, prévoir des châssis en bois moulurés symétriques et cintrés identiques aux châssis originaux et une vitrine en bois ;
- prévoir un système de ventilation permanente invisible pour le châssis de la vitrine.

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),
- dérogation à l'art. 8 du titre I du RCU (profil des toitures à la Mansart) ;

#### Abstention :-

*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

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*