

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet, 49-51

OBJET :

dans un immeuble de rapport comprenant un commerce et deux logements, régulariser la construction d'une annexe dans la cour (+/- 1,4 m²), le changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée commercial en logement, l'ajout de trois logements (passer de deux à cinq unités), les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 13/01/2023 au 27/01/2023

REACTIONS :

0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de rapport comprenant un commerce et deux logements, régulariser :
 - la construction d'une annexe dans la cour (+/- 1,4 m²), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur),
 - le changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée commercial en logement,
 - l'ajout de trois logements (passer de deux à cinq unités), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous-plafond), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos-poussettes), à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficies minimales), à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC) et à l'art. 11 du Titre II du RRU (vues),
 - les travaux structurels intérieurs,
 - les modifications esthétiques en façade avant ;
2. Vu l'autorisation du 14 février 1905 visant à « construire une maison avec hangar » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mars 1933 visant à « faire des transformations à la façade » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1952 visant à « transformer la façade principale, construire un atelier au rez-de-chaussée et une terrasse au 1^{er} étage, transformer l'intérieur » ;
5. Vu les permis d'environnement de 1967, 1975 et 1985 pour la boucherie avec passage vers la rue Waelhem ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 2 mai 2006 visant à « modifier la façade et la vitrine commerciale » ;
7. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 17 juillet 2019 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial et de la cave en trois logements,
 - la modification du nombre de logements aux étages (huit en lieu et place de deux),
 - la construction d'une annexe de +/- 1,4 m² au rez-de-chaussée,
 - la construction d'une annexe de +/- 6 m² au 2^{ème} étage, côté cour intérieure, par la fermeture du balcon afin d'y installer une salle de douche et un WC,
 - la destruction d'un mur porteur au niveau des combles (au milieu),
 - la réalisation d'une mezzanine avec escalier au rez-de-chaussée,
 - la modification de l'aspect architectural de la vitrine commerciale,
 - le placement aux fenêtres de vitres teintées noires qui ne laissent pas passer la lumière et l'opacification du vitrage de la porte ;

8. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
9. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer dans les 6 mois les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
10. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 novembre 2022 sur la présente demande ;

VOLUME :

11. Considérant que le volume construit dans la cour déroge à la réglementation en vigueur puisqu'il s'implante au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
12. Considérant que ce volume, qui abrite un escalier menant au sous-sol, vient densifier une parcelle déjà densément construite, ce qui n'est pas justifiable ;

AFFECTATION :

13. Considérant que l'affectation licite reconnue pour cet immeuble est d'un commerce au rez-de-chaussée et de deux logements répartis aux 1^{er} et 2^{ème} étages, avec combles et caves accessoires aux affectations du bâtiment ;
14. Considérant que la nouvelle répartition comprend le maintien d'un petit commerce (24 m²) au rez-de-chaussée et cinq logements, répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée avant : commerce (24 m²),
 - rez-de-chaussée arrière : un logement 1 chambre (47 m²),
 - 1^{er} étage : un logement 1 chambre (48 m²),
 - 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (48 m²),
 - 1^{er} et 2^{ème} étages arrière : un logement duplex 1 chambre (47 m²),
 - 3^{ème} étage sous combles + toiture : un logement duplex 2 chambres (52 m²),
15. Considérant que le commerce existant a été réduit à 24 m² afin d'aménager un logement à l'arrière ;

LOGEMENT DU REZ DE CHAUSSEE :

16. Considérant que le logement 1 chambre du rez-de-chaussée, mono-orienté vers la cour, ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que les superficies de la chambre (13,7 m² au lieu de 14 m²), du séjour/cuisine (23,62 m² au lieu de 28 m²) et de la toilette (0,73 m² au lieu de 0,96 m²) sont en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
17. Considérant que ce logement bénéficie d'un accès à quatre caves privatives et un WC au sous-sol, via l'escalier situé dans le volume de la cour ;

LOGEMENTS AUX 1^{ER} et 2^{EME} ETAGES :

18. Considérant que les logements 1 chambre des 1^{er} et 2^{ème} étages sont identiques et dérogent également à la réglementation du fait que les superficies de la chambre (11 m² au lieu de 14 m²) et du séjour (27 m² au lieu de 28 m²) sont insuffisantes ;

LOGEMENT DUPLEX AUX 1^{ER} et 2^{EME} ETAGES ARRIERE :

19. Considérant que ce logement en duplex déroge lui aussi aux règlements d'urbanisme du fait que la chambre (10,6 m² au lieu de 14 m²), le séjour (18,8 m² au lieu de 28 m²) et la toilette (0,86 m² au lieu de 0,96 m²) sont de superficie insuffisante ;

LOGEMENT DUPLEX SOUS COMBLES :

20. Considérant que le logement en duplex sous les combles ne répond pas au bon aménagement des lieux du fait que la hauteur sous plafond est inférieure à 2,30 m (2,27 m au 3^{ème} étage et 2,02 m au dernier étage) ;
21. Considérant de plus que la superficie du séjour/cuisine est insuffisante (27,25 m² au lieu de 28 m²) ; que la chambre du dernier étage ne peut pas être considérée comme telle du fait de sa faible hauteur sous plafond (2,02 m) et que la seconde chambre possède une superficie inférieure à 14 m² (11,8 m²) ;
22. Considérant que le local vélos/poussettes est de dimensions très insuffisantes et difficile d'accès du fait qu'il se trouve au sous-sol ;

FACADE :

23. Considérant que l'aspect architectural de la vitrine commerciale du rez-de-chaussée a été modifié ; que des vitres teintées noires, qui ne laissent pas passer la lumière, ont été ajoutées ; que le vitrage de la porte a été opacifié et qu'il y a lieu d'y remédier en proposant un ensemble vitrine/porte en bois se rapprochant de la situation d'origine ;

CONCLUSION :

24. Considérant qu'il existe de très nombreuses dérogations au sein de l'immeuble et que les cinq logements proposés sont tous de dimensions réduites (inférieure à 60m²), de typologie peu variée et peu qualitatifs ; qu'ils densifient par ailleurs excessivement la parcelle ;
25. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à un immeuble de rapport comprenant un commerce et deux logements dont les dimensions et critères d'habilité répondent entièrement à la réglementation applicable en vigueur (superficies minimales, hauteur sous-plafond, éclairage naturel, local vélos/poussettes, etc.) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Alice HOSSE, *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,*