

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Helmet, 128

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (commerce et 2 logements), rehausser de deux niveaux le bâtiment, aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 3), construire une annexe au rez-de-chaussée, étendre la terrasse existante du 1^{er} étage, aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, revoir les aménagements intérieurs des logements, réaliser des travaux structurels et modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

AUTRE :

-

ENQUÊTE :

du 21/04/2023 au 05/05/2023

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce et 2 logements):
 - rehausser de deux niveaux le bâtiment en dérogation à l'art. 29 (murs mitoyens) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 3),
 - construire une annexe au rez-de-chaussée en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - étendre la terrasse existante du 1^{er} étage,
 - aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - revoir les aménagements intérieurs des logements,
 - réaliser des travaux structurels,
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux en façade) du Titre I du RCU;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 20 avril 1906 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 juin 1951 visant à « reconstruire l'immeuble sinistré » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1951 visant à « construire des annexes » ;
5. Vu la confirmation du 4 avril 2022 attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée, 2 logements aux étages et des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol ;

VOLUME :

6. Considérant que le projet vise à augmenter de deux niveaux le bâtiment, s'alignant au bâtiment voisin le plus haut; que l'implantation de ce volume est cohérente, s'inscrit dans les gabarits admissibles et permet l'ajout d'un logement supplémentaire au sein de l'immeuble ;
7. Considérant toutefois que la rehausse du mur mitoyen de gauche ne présente pas l'épaisseur minimum requise (28cm) dans son entièreté et qu'il y a lieu d'y remédier ;
8. Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe arrière de +/- 131m² ; que celle-ci déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur, impacte de manière importante l'intérieur d'îlot et qu'il y a donc lieu de réduire la profondeur de l'annexe à la travée H ;
9. Considérant que la terrasse existante du 1^{er} étage sera étendue en profondeur de +-64cm, tout en respectant les gabarits admissibles et le Code civil, et que cette extension de l'espace extérieur du logement améliore ses qualités d'habitabilité ;

10. Considérant que le projet prévoit une terrasse au 3^{ème} étage au profit du logement attenant ; que celle-ci dépasse légèrement les gabarits autorisables mais qu'elle est conforme au Code civil et ne nécessite pas de rehausses de mitoyens ; que dès lors la dérogation peut être accordée ;

COMMERCE :

11. Considérant que la demande propose l'extension du commerce existant au rez-de-chaussée (131m²) et au sous-sol (18m²) ; que sa superficie projetée est donc de 235m² ;
12. Considérant qu'il y a une discordance entre les plans en ce qui concerne l'utilisation projetée de la superficie commerciale ; qu'en séance, l'architecte du demandeur a précisé qu'un supermarché sera installé dans le rez-de-chaussée commercial ;
13. Considérant que cette augmentation de superficie est conforme avec les prescriptions de la zone, qu'elle ne porte pas atteinte à la mixité de la zone et promeut ses activités économiques et que l'activité projetée ne présente aucune nouvelle nuisance sonore ou visuelle ;
14. Considérant que l'aménagement proposé du commerce (espaces ouverts) permet une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur ;

RÉPARTITION:

15. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante :
 - rez-de-chaussée: commerce (235m²) ,
 - 1^{er} étage: logement avec terrasse (70m²),
 - 2^{ème} étage : logement avec terrasse (70m²),
 - 3^{ème} étage et combles : logement duplex avec terrasse (107,48m²),
 - sous-sol avant: locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
16. Considérant que le projet augmente d'une unité le nombre de logements autorisés (3 au lieu de 2) ;

LOGEMENTS:

17. Considérant que tous les logements disposent d'espaces extérieurs ;
18. Considérant que tous les logements sont traversant avec une orientation nord-ouest/sud-est ;
19. Considérant qu'une mixité de logements est assurée ;
20. Considérant que le local compteur est accessible pour tous les logements depuis le sous-sol ;
21. Considérant que tous les logements disposent d'un espace privatif de rangement au sous-sol ;
22. Considérant que le projet prévoit un local vélos au rez-de-chaussée qualitatif pour les occupants de l'immeuble ;
23. Considérant que les logements proposés exposent des bonnes conditions d'habitabilité ;

FAÇADE:

24. Considérant que le projet prévoit la suppression de l'allège en pierre bleue de la vitrine commerciale ; bien que regrettable, cette modification permet la création d'une entrée séparée pour l'affectation commerciale du rez-de-chaussée ;
25. Considérant que le projet vise au placement d'une porte d'entrée aux logements dans l'alignement mais que son dessin ne s'accorde pas avec l'ensemble du bâtiment (manque de vitre et d'intégration de boîtes aux lettres) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
26. Considérant que la rehausse du bâtiment est réalisée de manière cohérente et s'accorde avec les niveaux inférieurs et les constructions voisines ;
27. Considérant que la nouvelle toiture sera en ardoise (teinte anthracite) mais que l'utilisation de matériaux de couleurs sombre pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- rehausser le mur mitoyen de gauche conformément à l'art. 29 du Titre I du RCU ;
- réduire la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée à la travée dénommée H ;
- revoir les plans pour qu'une seule utilisation projetée du commerce soit reflétée (supermarché) ;
- prévoir une porte d'entrée aux logements en harmonie et cohérente avec la proposition du projet au rez-de-chaussée (vitrage, intégration de boîtes aux lettres) ;
- prévoir une toiture avec des tuiles rouges ;

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. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade (autre que châssis))

Abstention(s) : -

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*