

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023

DEMANDEUR :

LIEU : Chaussée de Helmet, 188 -190

OBJET : dans un immeuble à usage mixte (deux commerces et six logements), régulariser et mettre en conformité des modifications apportées à la façade avant

SITUATION : AU PRAS : en zone mixte et en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : -

REACTIONS : -

La Commission entend

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte R+3 (commerces et logements) :
 - régulariser des modifications en façade avant au rez-de-chaussée, dont le remplacement des trois portes d'entrée d'origine et des vitrines commerciales, en dérogation à l'art.7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme(RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
 - mettre en conformité :
 - la modification de l'ensemble des châssis en façade avant sur les trois étages,
 - la pose d'un enduit gris-moyen sur le simili-pierre,
 - la mise en couleur d'éléments en pierre bleue (bandeau et seuils des châssis), en dérogation à l'art. 3 (entretien des constructions et de leurs abords) et à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU ;

Historique :

2. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 15 décembre 1933 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme, périmé, du 17 novembre 1992 visant à « transformer la vitrine » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 2 septembre 1992 visant à « installer une cafétéria au rez-de-chaussée de l'immeuble » ;
5. Vu la demande de permis d'urbanisme du 16 septembre 2022 visant à « dans un bâtiment comprenant deux commerces et 6 logements, changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial gauche de magasin vers café, revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins », retirée d'initiative par le demandeur et, dès lors, classée sans suite ;
6. Vu la mise en demeure du 23 décembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant par :
 - le remplacement de la vitrine commerciale du n° 190 ne respectant pas la typologie d'origine,
 - le remplacement des portes d'entrées respectives à chacun des deux commerces (n° 190 et n° 188) ainsi que de la porte d'entrée centrale donnant accès aux logements,
 - des travaux structurels avec la construction d'une annexe sur +/- 26 m² au niveau du rez-de-chaussée côté façade arrière (située entre les annexes arrières de chaque commerce),
 - le percement d'un mur porteur entre le n° 190 et 188,
 - l'imperméabilisation de l'entièreté de la zone de cours et jardin (+/- 60 m²) non conforme au RCU (chapitre 6 art.39 §2) (superficie imperméable sur maximum 20m²) ;
7. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art. 300 du CoBAT ;
8. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à faire cesser les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois de la notification de la décision définitive sur la présente demande de permis et de les achever dans les 12 mois ;

Façade avant :

9. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble à usage mixte R+3 avec :

- au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée gauche : un commerce avec logement attenant,
 - au rez-de-chaussée droit : un commerce (débit de boissons),
 - aux étages 1 à 3 : deux logements par étage ;
10. Considérant que la présente demande ne concerne que les modifications apportées à la façade avant ;
 11. Considérant que les vitrines commerciales au rez-de-chaussée ont été remplacées et que les allèges ont été supprimées ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur mais que cette transformation permet un meilleur apport de lumière naturelle et ne dénature pas la lisibilité des vitrines commerciales ;
 12. Considérant que les trois portes d'entrée dans le hall ont été remplacées par des portes en aluminium de ton gris ; que les modifications s'harmonisent avec l'ensemble de la façade et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
 13. Considérant que la pose d'un enduit (ton gris foncé) sur les parties constituées de simili-pierre assombrir la façade et masque les lignes de jointure ; que, toutefois, celles-ci étaient dans un état délabré et que ces modifications améliorent leur apparence ;
 14. Considérant cependant que la mise en couleur des éléments en pierre bleue (soubassement, bandeau et seuils des châssis) déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
 15. Considérant que la division des impostes des châssis aux étages a été modifiée (suppression des petits-bois) ; que cela déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur mais que, toutefois, ces changements sont minimes et que la dérogation est en ce sens acceptable ;
 16. Considérant que les portes d'entrée ont été modifiées sans respect de la typologie d'origine, ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade; qu'il y a lieu de revenir à des portes en bois mouluré s'inspirant de la typologie d'origine ;

Enseignes :

17. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dits de « minimales importance », dispensant le placement d'enseignes dans certains cas et lorsque celles-ci sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;
18. Considérant que, en cas de nécessité d'un permis d'urbanisme, les enseignes font parties des objets de demande délivrés pour une durée limitée et que, dès lors, celles-ci doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte (article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire [CoBAT] relatif aux permis à durée limitée et AGRBC du 17 mars 2022 relatif aux permis à durée limitée) ;
19. Considérant que des enseignes sont reprises dans la présente demande, à savoir :
 - l'enseigne parallèle reprise sur les plans, qui est conforme aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et est donc dispensée de l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
 - l'enseigne perpendiculaire, dont les informations fournies sont lacunaires (coupe manquante) et pour laquelle il convient donc de la supprimer des plans et d'introduire une demande de permis distincte dans le cas où celle-ci est non-conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur;
 - sur base du reportage photographique, des vinyles recouvrant plus de 50 % des vitrines au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 34 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et qu'il y a lieu de rendre conformes ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- retirer la peinture des éléments en pierre bleue en façade avant ;
- placer des portes d'entrée en bois mouluré s'inspirant de la typologie d'origine ;
- exclure les enseignes de la présente demande en les supprimant des plans en situation projetée ;
- entamer les travaux visant à faire cesser les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois de la notification de la décision définitive sur la présente demande de permis et de les achever dans les 12 mois.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien des constructions et de leurs abords)
- 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))

Benjamin WILLEMS, Président,

Valérie PIERRE, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*