

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/09/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Helmet 269 - 271**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte, mettre en conformité les modifications de la construction par rapport au permis d'urbanisme PU/401839 du 02/09/2015**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 31/08/2020 au 14/09/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte, mettre en conformité les modifications de la construction par rapport au permis d'urbanisme PU/401839 du 31/07/2015 ;
- 2) Considérant que la demande vise la mise en conformité:
  - de la modification des gabarits du bâtiment par le volume modifié de toiture au niveau de la façade arrière aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages et de l'ajout d'une lucarne en façade avant ainsi que de la modification des terrasses arrière qui sont étendues jusqu'aux mitoyens voisins et délimitées par des brises-vues ; (art.4 et 6 du Titre I du RRU) ;
  - des modifications structurelles par la modification de la taille du patio, des murs porteurs, des escaliers ;
  - des modifications de l'esthétique de la façade avant par la modification du revêtement de façade ;

**Gabarits (terrasses arrières et volume du toit) :**

- 3) Considérant que la demande porte sur l'élargissement de toutes les terrasses arrière jusqu'aux murs mitoyens, que des brises-vues sont installés afin de limiter les vues, que ces brises-vues types « claustras » sont considérés comme des volumes et qu'à ce titre, dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'ils dépassent les gabarits voisins ;
- 4) Considérant que la matière des claustras n'est pas précisée clairement, qu'il est indiqué qu'il s'agit d'un treillis végétalisé non transparent ou d'un panneau vitrifié sablé à l'acide ;
- 5) Considérant que ces claustras ne sont pas une solution pérenne car elles peuvent être retirées, qu'elles nuisent aux bâtiments voisins de droite et de gauches et peuvent être apparentées à une rehausse mitoyenne et sont donc en dérogation à l'article 9 et 29 titre I du RCU ;
- 6) Considérant qu'il y a lieu de réaliser les terrasses à 1,9 m des mitoyens voisin tels que dessinés sur les plans du permis d'origine du 31/07/2015 ;
- 7) Considérant que le volume de la toiture a changé, qu'une lucarne arrière a été prolongée sur deux étages entre l'axe C et E, que cela ne nuit pas aux bâtiments voisins ;
- 8) Considérant cependant que la lucarne arrière du permis du 31/07/2015 a été transformée en rehausse de toiture, qu'en effet il ne s'agit plus d'une lucarne en ce sens que cette rehausse s'inscrit jusqu'au mur mitoyen et qu'il n'y a plus de rampant ;
- 9) Considérant que cette rehausse dépasse les gabarits constructibles et déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU, qu'elle nuit à l'ensoleillement du voisin de gauche ;

**Modifications structurelles :**

- 10) Considérant que le patio le long d'axe C est réduit et qu'un autre patio est réalisé dans l'appartement 1.3;
- 11) Considérant que ces patios soient conçus afin d'améliorer l'éclairage naturel des salons et des bureaux;

**Habitabilité :**

- 12) Considérant que le sous-sol est modifié, qu'un local vélo de 12 emplacements est réalisé, qu'il est facilement accessible depuis l'ascenseur, que chaque appartement possède une cave privative, que l'accès aux compteurs se fait depuis les communs;

- 13) Considérant que le 1er étage comporte 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres;
- 14) Considérant que les chambres principales de l'appartement 1.2 et de l'appartement 1.3 ne font pas 14 m<sup>2</sup> en dérogation à l'article 3 titre II du RRU, que sur les plans du permis du 31/07/2015, ces chambres mesuraient bien 14 m<sup>2</sup> ;
- 15) Considérant que la chambre 1 de l'appartement 3.3 fait 11 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> règlementaires ;
- 16) Vu les avis de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué du permis du 31/07/2015 qui conditionnaient très clairement l'obtention du permis à ce que toutes les pièces de vies respectent les normes du titre II du RRU ;
- 17) Considérant que l'argument du fait qu'elles soient déjà construites et qu'il n'est pas possible de les agrandir ne rend pas la dérogation justifiée, qu'il y a lieu que ces chambres mesurent 14 m<sup>2</sup>;
- 18) Considérant que les plans du permis d'origine indiquaient la verdurisation de la toiture plate derrière les terrasse, que les nouveaux plans n'en font pas mention, qu'il y a lieu de les verduriser conformément au permis du 31/07/2015 ;
- 19) Considérant de même les chambres principales au deuxième étage, qu'elles sont inférieures à 14 m<sup>2</sup> alors que sur le permis d'origine elles faisaient bien 14 m<sup>2</sup>, qu'il y a lieu qu'elles fassent effectivement 14 m<sup>2</sup>;

Esthétique :

- 20) Considérant que la façade avant est complètement différente de la façade autorisée par le permis du 31/07/2015;
- 21) Considérant qu'il y a l'ajout d'un soubassement en pierre bleue, que la brique utilisée est différente et que le ton passe du rouge au brun, que les lamelles métalliques de la première travée de fenêtre disparaissent, que les ailettes métalliques de la partie centrale sont désormais verticales au lieu d'être horizontales, que l'ensemble de la porte d'entrée est revu, qu'à présent les boîtes aux lettres sont intégrées dans le châssis de la porte d'entrée, que la vitrine du commerce est modifiée, que la première travée de droite au rez-de-chaussée est recouverte d'un carrelage gris de grand format;
- 22) Considérant également que les châssis des lucarnes ont été modifiés, qu'une nouvelle lucarne est construite dans le versant de toiture, que ces modifications ne nuisent pas à la façade;
- 23) Considérant que la demande vise la pose d'une enseigne parallèle au-dessus de la vitrine, que cette enseigne est conforme aux différents règlements;
- 24) Considérant que ces modifications effectuées ne nuisent pas à l'esthétique de la façade;

Conclusion :

- 25) Considérant que la condition du permis d'origine de 2015 qui était de respecter les normes d'habitabilité du titre II du RRU n'a pas été respectée, qu'il y a lieu de refuser la demande telle que présentée ;

**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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*