

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 08/07/2021**DEMANDEUR :**

LIEU : Chaussée de Helmet 280
OBJET : dans un bâtiment à usage mixte (commerce et 1 logement), mettre en conformité la modification de la vitrine commerciale, construire une véranda et prolonger la terrasse au 1er étage, installer un escalier extérieur, placer des balcons aux 2ème et 3ème étages et rehausser d'un niveau la façade arrière

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 10/06/2021 au 24/06/2021

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 bâtiment à usage mixte (commerce et 1 logement) :
 - mettre en conformité la modification de la vitrine commerciale,
 - construire une véranda et prolonger la terrasse au 1^{er} étage,
 - installer un escalier extérieur,
 - placer des balcons aux 2^{ème} et 3^{ème} étages,
 - rehausser d'un niveau la façade arrière, en dérogation au RRU, titre I, art.6 (hors gabarit en hauteur) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 août 1931 visant à "construire trois maisons" ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 20 février 1990 visant à "construire une annexe au 2e étage" ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 28 août 1990 visant à "construire une annexe au 3e étage" ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 26 avril 1994 visant à "transformer le rez-de-chaussée" ;
- 6) Vu la confirmation du 31 juillet 19 attestant de l'existence d'un commerce et d'un logement triplex ;
- 7) Considérant qu'une véranda est construite sur l'empreinte de la terrasse ; que celle-ci nécessite une légère rehausse sur le mitoyen droit sans que cela n'occasionne de gêne sur la parcelle voisine ;
- 8) Considérant que ce volume décale alors la terrasse qui s'étend désormais jusqu'à la profondeur du mitoyen gauche ; qu'un nouvel escalier vient compléter celle-ci afin de permettre l'accès au jardin en contrebas ;
- 9) Considérant que le prolongement de ces deux éléments est susceptible de proposer des vues intrusives obliques sur les parcelles adjacentes et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 10) Considérant qu'un balcon vient combler le creux au 2ème étage gauche ; que celui-ci permet de disposer d'un espace extérieur supplémentaire à ce logement et en améliore donc ses conditions d'habitabilité ;
- 11) Considérant qu'un balcon similaire est proposé au 3ème étage mais qu'un écran est, lui, nécessaire sans quoi des vues gênantes sont possibles ; que de par la proximité avec le logement voisin, la création de cet espace est trop préjudiciable que pour être autorisé ;
- 12) Considérant que le versant de toiture arrière est remplacé par un volume toute hauteur ; que cette extension vise à aménager une suite parentale, portant à 5 le nombre de chambres ;
- 13) Considérant qu'un escalier en colimaçon est placé en partie centrale du 3^{ème} étage pour accéder à ce nouvel espace aménagé ;
- 14) Considérant que ce bâtiment étant déjà le plus élevé, la rehausse arrière dépasse en hauteur les gabarits voisins et entre alors en dérogation au RRU ;
- 15) Considérant néanmoins que la toiture existante ne s'étend pas sur toute la profondeur de la bâtisse ; que l'extension prend alors place sur la partie inoccupée de la toiture plate, sans que cela n'occasionne d'incidences sur les propriétés voisines ;
- 16) Considérant que le dessin des divisions de la vitrine est modifié pour être plus en phase avec son affectation commerciale ; que cela ne dénature pas le style et la devanture de cet immeuble ;

- 17) Considérant que des volets en pvc noirs sont placés devant les châssis, que les montants verticaux de ceux du 2^e étage cachent les montants des châssis en bois ce qui dénature les qualités architecturales de la façade ; qu'il y a donc lieu de les enlever ou de faire une proposition plus harmonieuse ;
- 18) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- adosser l'escalier extérieur contre le mur mitoyen gauche (n°278) et rendre la terrasse au 1^{er} étage conforme au code civil ;
- ne pas réaliser de terrasse au 3^{ème} étage ;
- supprimer les volets en pvc de la façade avant ou faire une proposition plus harmonieuse avec les qualités architecturales de celle-ci ;
- minimiser l'envoi d'eau pluviale vers les égouts. L'exutoire du ruissellement doit être dirigé en priorité vers un système de récupération ou d'infiltration en zone de jardin.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*