

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020 - REEXAMEN**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 : en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial

AUTRE : -

ENQUETE : du 31/08/2020 au 14/09/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :** -**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:
 - des nombreuses modifications des gabarits du bâtiment dont le volume modifié de toiture au niveau de la façade arrière aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, des modifications de profondeurs et de hauteur du bâtiment à tous les niveaux, de l'ajout d'une lucarne en façade avant ainsi que de la modification des terrasses arrières qui sont étendues jusqu'aux mitoyens voisins et délimitées par des brises-vues ;
 - 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 ;
- 3) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 24/09/2020 ;

Gabarits (terrasses arrière et volume du toit) :

- 4) Considérant qu'au niveau du mitoyen gauche, la profondeur est augmentée de 0.7 m au niveau du 1er étage, de 0,5m au niveau du 2ème étage, de 1m au niveau du 3ème étage; par rapport au dernier permis accordé en dépassant le gabarit voisin de gauche aux 2, 3 et 4èmes étages en dérogation à l'article 4 titre I du RRU;
- 5) Considérant que ces dérogations ne sont pas justifiées, que le projet d'origine était déjà en dérogation aux articles 4 et 6, dérogations accordées à l'époque, qu'il n'y a pas lieu pour la mise en conformité d'aller au-delà de ces dérogations;
- 6) Considérant qu'au niveau du mitoyen droit, la profondeur est augmentée de 0,7m au 1er étage, de 0,3m au deuxième étage, de 0,5m au 3ème étage par rapport au permis d'origine en dépassant le gabarit voisin de droite aux 2èmes et 3èmes étages;
- 7) Considérant que ces dérogations ne sont pas justifiées, que le projet d'origine était déjà en dérogation aux articles 4 et 6, dérogations accordées à l'époque, qu'il n'y a pas lieu pour la mise en conformité d'aller au-delà de ces dérogations, que l'argument du fait que le bâtiment est déjà construit ne peut servir de justification suffisante pour accorder les dérogations;
- 8) Considérant que les hauteurs arrière des différents niveaux sont également modifiées par rapport aux niveaux d'origine du permis, que la hauteur finie de la terrasse du R+1 s'élève de 0,6m, que l'acrotère du R+1 s'élève de 0.8m, que l'acrotère du R+2 s'élève de 0.7m, que la corniche du R+3 est identique, que la hauteur de la rehausse en toiture (ancienne lucarne) s'élève de 0.8m, que la faite reste à une hauteur inchangée;
- 9) Considérant que ces différences de hauteur ne font qu'accentuer les dérogations à l'article 6 titre I du RRU accordées dans le précédent permis, qu'il n'y a pas lieu pour la mise en conformité d'aller au-delà de ces dérogations, que l'argument du fait que le bâtiment est déjà construit ne justifie pas d'accorder les dérogations;

- 10) Considérant que le volume de la toiture a changé, qu'une rehausse arrière située entre les axes C et E a été prolongée en profondeur de 1,7 m aux 3ème et 4ème étages, que cela ne nuit pas aux bâtiments voisins ;
- 11) Considérant cependant que la lucarne arrière du permis du 31/07/2015 a été transformée en rehausse de toiture côté mitoyen gauche, 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 ;
- 12) 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 ;
- 13) 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 ;
- 14) 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 ;
- 15) 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 ;
- 16) 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 ;

Modifications structurelles :

- 17) Considérant que le patio le long d'axe C est réduit et qu'un autre patio est réalisé dans l'appartement 1.3;
- 18) Considérant que ces patios sont conçus afin d'améliorer l'éclairage naturel des salons et des bureaux;
- 19) Considérant que contrairement aux indications en plans, ces patios sont réalisés différemment sur les photos jointes au dossier, le mur de façade arrière se prolongeant par un linteau devant le patio en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du RRU pour le patio du côté mitoyen droit;

Mobilité

- 20) Considérant que la demande de mise en conformité supprime le local vélo d'origine situé au sous-sol, que cela entraîne une dérogation à l'article 13 titre II du RCU et l'article 17 titre II du RRU, que cette dérogation n'est pas justifiée ;
- 21) Considérant cependant que le demandeur a introduit une note complémentaire au dossier qui propose de transformer une cave en local vélo 11 places, que cependant cette volonté doit être traduite et dessinée dans les plans de réalisation au 1/50 ;
- 22) Considérant que le bâtiment ne comporte aucun emplacement couvert pour véhicules en dérogation à l'article 6 du titre VIII;
- 23) Considérant que la dérogation n'avait pas été soulignée mais ni accordée non plus dans le précédent permis;
- 24) Considérant que l'occupation de ces 9 appartements va générer des flux de mobilité et des besoins en stationnement vélo poussettes, voitures très importants et nuisant sur le quartier et qu'aucune solution appropriée n'est présentée pour palier à ces carences;

Habitabilité :

- 25) Considérant que le 1er étage comporte 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres;
- 26) Considérant que les chambres principales de l'appartement 1.2 et de l'appartement 1.3 ne font pas 14 m² en dérogation à l'article 3 titre I du RRU, que sur les plans du permis du 31/07/2015, ces chambres mesuraient bien 14 m² ;
- 27) Considérant que la chambre 1 de l'appartement 3.3 fait 11 m² au lieu des 14 m² réglementaires ;
- 28) 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 ;
- 29) 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 m²;

- 30) 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 ;
- 31) Considérant de même les chambres principales au deuxième étage, qu'elles sont inférieures à 14 m² alors que sur le permis d'origine elles faisaient bien 14 m², qu'il y a lieu qu'elles fassent effectivement 14 m²;
- 32) Considérant que contrairement au permis d'origine, la présente demande supprime le local poubelles et le local de nettoyage et ce en dérogation aux articles 16 et 18 du titre II du RRU, que les dérogations ne sont pas justifiées, qu'il y a lieu de remettre un local poubelles et local de nettoyage dans les communs de l'immeuble;

Esthétique :

- 33) Considérant que la façade avant est complètement différente de la façade autorisée par le permis du 31/07/2015;
- 34) 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;
- 35) 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;
- 36) Considérant que la demande vise la pose d'une enseigne parallèle au-dessus de la vitrine, que cette enseigne est conforme aux différents règlements;
- 37) Considérant que ces modifications effectuées ne nuisent pas à l'esthétique de la façade;

Environnement :

- 38) Considérant que le bâtiment abrite une installation de chauffage classée (chaudière de plus de 99 kW du commerce) devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 auprès de la Commune ;

Conditions liées à l'octroi de l'ancien permis

- 39) 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

Abstention : -

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*