

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020****DEMANDEUR :**

**LIEU :** chée de Helmet 321-325/rue Van Droogenbroeck 53-61/rue Fernand Séverin 55-57  
**OBJET :** Réorganiser la typologie et le nombre de logements, modifier la façade arrière et réaménager le parc en intérieur d'îlot (permis modificatif du permis référencé 15PFD694071 délivré le 11/04/2019)

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 06/11/2020 au 20/11/2020

**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 réorganiser la typologie et le nombre de logements, modifier la façade arrière et réaménager le parc en intérieur ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 11 avril 2019 (référéncé 15PFD694071) ayant pour objet : «rénové un ensemble de 9 immeubles de logements (en passant de 66 à 46 logements au total) et réaménager le parc en intérieur d'îlot» et qu'il s'agit d'un permis modificatif relatif à ce permis d'urbanisme ;
- 3) Considérant que la demande vise plus précisément les modifications suivantes :
  - réorganiser la typologie et le nombre de logements (46 vers 41 unités) ;
  - modifier la façade arrière au niveau des aménagements des balcons (réduction en profondeur et leurs dispositions) et réaménager le parc en intérieur d'îlot par la modification du « mobilier urbain » ;

**Logements :**

- 4) Considérant que le nombre de logements est diminué de 46 à 41 unités (dans les zones 1 et 3) ;
- 5) Considérant que les aménagements situés dans les combles des zones 1 et 3 ne seront pas réalisés et que les combles sont conservés comme locaux techniques ;
- 6) Considérant que malgré la suppression de ces superficies, la nouvelle organisation conserve majoritairement des grands logements pour les familles;
- 7) Considérant que les types de logements proposés pour les zones 1 et 3 sont les suivants :
  - Immeuble sis ch. d'Helmet, 321 : 4 logements duplex 3 chambres ;
  - Immeuble sis rue Van Droogenbroeck, 53 : 5 logements 1 chambre et 3 simplex 2 chambres ;
  - Immeubles sis rue F. Séverin, 57 : 2 logements 5 chambres aux niveaux +2 et +3 ;
  - Immeuble sis rue F. Séverin, 55 : 3 logements 3 chambres ;
- 8) Considérant que les aménagements de ces logements sont conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- 9) Considérant que les combles conservent leur rôle initial de tampon entre les parties habitables et que cette demande est acceptable ;

**Façades :**

- 10) Considérant que les balcons en façade arrière sont réduits en nombre et en taille (1m40 au lieu d'1m60) au niveau de la façade arrière ;
- 11) Considérant que leur implantation est revue mais que chacun des appartements dispose toujours d'un espace extérieur en lien avec le parc ;
- 12) Considérant qu'il s'agit de modifications apportées côté parc, que celles-ci n'impactent pas les façades avant, et qu'elles restent dans la ligne de ce qui avait été accepté au point de vue de l'esthétique du projet ;

- 13) Considérant que le projet prévoyait des châssis en aluminium sur la façade arrière et que ceux-ci seront prévus en bois mais que cette modification n'apporte pas de nuisance particulière au niveau de l'esthétique du bâtiment et que cette modification uniformise le matériau des menuiseries pour les façades avant et arrière ;
- 14) Considérant que le demandeur précise que la présente demande ne modifie en rien les volumes et les enveloppes extérieures des bâtiments et que les travaux de restauration et le choix des matériaux en façade avant sont maintenus tels que prévus dans le permis d'urbanisme précédent ;
- 15) Considérant toutefois que les châssis des lucarnes sont modifiées et présentent des allèges vitrées en partie inférieure ; que cette proposition s'apparente à un châssis inversée ce qui n'est pas souhaitable ;

Aménagement du parc :

- 16) Considérant que l'aménagement du parc a été revu afin de prévoir un aménagement demandant peu d'entretien et s'intégrant mieux par rapport au lieu tout en préservant les grandes lignes du projet initial;
- 17) Considérant que le nouvel aménagement est simplifié mais que le parc conserve ses volontés au niveau de la gestion des eaux pluviales sur le site et que celui-ci s'intègre au projet ;
- 18) Considérant que concernant l'aménagement paysager, la plupart des arbres présents sur place sont conservés ; que seuls deux pins (l'un pour sa position trop proche des bâtiments et l'autre pour l'ombre trop importante qu'il génère) et un boulot (pour son mauvais état phytosanitaire) sont abattus;
- 19) Considérant que lors de l'abattage de ces trois arbres, il y aura lieu de prendre les précautions nécessaires pour le maintien des arbres remarquables environnants ;
- 20) Considérant qu'en compensation, une étude paysagère a été fournie et que la qualité du biotope projetée est plus importante que celle existante ;
- 21) Considérant que les circulations sont aménagées en dolomie et en béton pour les circulations principales ainsi que les espaces les plus utilisés au cœur du site et pour son côté résistant;
- 22) Considérant qu'un amphithéâtre est aménagé au cœur du site en structure minérale légèrement enfoncée dans le sol ;
- 23) Considérant qu'au niveau de la typologie végétale, la végétation se veut généreuse et abondante, les essences plantées sont résistantes et locales évitant la mise en place d'un arrosage enterré et que la mise en place du végétal est pensée afin de prévoir une gestion minimum;

Environnement :

- 24) Considérant que le chantier projeté concerne une transformation d'une surface de plus de 500 m<sup>2</sup> d'un bâtiment datant d'avant le 1er octobre 1998 ; que ceci nécessite, avant l'entame des travaux, l'introduction d'autorisations spécifiques de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement et d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28) auprès de la Commune ;
- 25) Considérant que les installations de chauffage de l'immeuble pourraient nécessiter d'être déclarées à la Commune (déclaration de classe 3) si la puissance nominale des chaudières excède les 99 kW (rubrique 40) ou si des citernes à mazout sont présentes (rubrique 88) ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:**

- revenir à des châssis présentant une double division pour les lucarnes en toiture tel qu'à l'origine;

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*