

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly, 13**OBJET :** Dans un immeuble à usage mixte (rez commercial et crèche en partie arrière (équipement) et 3 logements aux étages), changer l'affectation de l'équipement afin d'aménager un 4^{ème} logement et agrandir le commerce, régulariser les modifications en façade avant.**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : -

ENQUETE : -**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à : dans un immeuble mixte (commerce et équipement scolaire (crèche) au rez-de-chaussée, et 3 logements aux étages) :
 - changer l'affectation de l'équipement en un 4^{ème} logement et en agrandissant la zone commerciale afin de la diviser en deux commerces,
 - mettre en conformité l'aménagement d'un 5^{ème} logement (studio au 1^{er} étage) et des modifications en façade avant en dérogation à l'art 13 Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélo poussette) ;
2. Vu le Permis d'Urbanisme accordé le 28/03/2006 visant à "aménager un 4^{ème} logement dans les combles avec transformation de la toiture et rehausse de la façade arrière, agrandir un commerce en construisant une annexe au rez-de-chaussée avec rehausse de mur mitoyen et modifier la façade avant " et que seuls 3 logements sont autorisés;
3. Vu le permis d'urbanisme accordé le 26/05/2015 visant à " dans un immeuble mixte (logement et commerce), changer l'affectation de la partie arrière du commerce situé au rez-de-chaussée en un équipement d'intérêt collectif (crèche) ";
4. Vu la mise en demeure du 08/06/2017 reprenant le non-respect de la condition du Permis d'Urbanisme de 2006 à savoir recouvrir l'extension du commerce (actuellement la toiture plate de l'équipement collectif/crèche) d'une toiture verte; ainsi que la modification architecturale de la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée non conforme aux plans de ce même Permis de 2006;
5. Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
6. Considérant qu'il y a légalement 3 logements dans le bâtiment : 1 au 1^{er} étage, 1 au 2^{ème} étage et 1 dans les combles ;
7. Considérant que la porte d'entrée des commerces doit être repositionnée à l'alignement et qu'il y a lieu de la prévoir en métal, avec une hauteur qui s'aligne sur les portes existantes de gauche et de droite ;
8. Considérant que les châssis des baies du rez-de-chaussée sont asymétriques, qu'il y a lieu de revoir la division de ceux-ci afin de les rendre symétriques et de les prévoir en métal ;
9. Considérant qu'il y a lieu que toutes les impostes du rez-de-chaussée (châssis + porte centrale) soient alignées ;
10. Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en pvc, que toutefois les étages de l'immeuble ne revêtent pas un intérêt patrimonial et que dès lors la modification est acceptable ;
11. Considérant que le studio du 1^{er} étage n'a jamais été autorisé et que la construction de l'annexe bien qu'autorisable en terme de gabarit, ne fait que densifier le plateau du 1^{er} étage, et qu'il serait préférable que cette nouvelle annexe agrandisse le logement autorisé au 1^{er} étage;

12. Considérant qu'à partir de 3 logements, le Règlement Communal d'Urbanisme impose la création d'un local vélo poussette accessible et que le projet n'en prévoit pas, ce qui déroge au RCU;
13. Considérant que deux commerces sont créés au rez-de-chaussée et que le commerce de droite ne dispose ni de WC ni d'un point d'eau ce qui rend difficile son fonctionnement;
14. Considérant qu'il est dommage de perdre des m² affectés en équipement au profit de la création d'un logement, car le quartier perd en mixité de fonctions ;
15. Considérant cependant que le 4^{ème} logement 1 chambre aménagée au rez-de-chaussée est spacieux (100m²) et qu'il jouit du jardin, mais que celui-ci est mono-orienté et qu'il sera plus difficile à ventiler lors des fortes chaleurs ;
16. Considérant que le respect de la condition émise lors du PU de 2006 à savoir recouvrir l'extension du rez-de-chaussée par une toiture végétalisée permet d'améliorer le confort du logement du rez-de-chaussée en limitant la surchauffe de la toiture plate en été et améliore le confort du logement du 1^{er} étage en offrant une vue sur une toiture végétalisée ;
17. Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
18. Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;
19. Considérant que l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;
20. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- repositionner la porte d'entrée à l'alignement et prévoir la porte des commerces par une porte métallique et dont la hauteur de la porte s'aligne sur les portes existantes de gauche et de droite ;
- revoir la division des châssis de part et d'autre de l'entrée commerciale et les prévoir en métal et identiques afin d'assurer la symétrie de la façade ;
- aligner toutes les impostes du rez-de-chaussée (châssis + porte centrale) ;
- aménager un WC avec point d'eau pour chacun des commerces ;
- créer un local vélo poussette de dimension suffisante pour les 4 appartements conformément à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- ne pas aménager le studio au 1^{er} étage et remettre en état le plateau du 1^{er} étage avec un seul logement (situation légale) et donc avoir un maximum de 4 logements sur la parcelle ;
- se conformer à la condition du permis d'urbanisme de 2006 à savoir de recouvrir l'extension du commerce d'une toiture verte ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme (réalisation de la toiture verte).

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*