

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Dailly, 152 - 154

**OBJET :**

Dans deux immeubles comprenant 2 commerces et 4 logements, régulariser le changement de l'affectation des commerces du rez-de-chaussée vers de l'activité productive artisanale, l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage gauche (152) et les modifications apportées en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

## AUTRE :

Les immeubles, datant d'avant 1932, sont repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural

**ENQUETE :**

Du 02/06/2023 au 16/06/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

Monsieur VEKEMAN, inspecteur au service communal Environnement, assiste.

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

1. Considérant que la demande vise à, dans deux immeubles comprenant 2 commerces et 4 logements, régulariser :
  - le changement de l'affectation des commerces du rez-de-chaussée vers de l'activité productive artisanale,
  - l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage gauche (152), en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - les modifications apportées en façade avant ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation de bâtir du 13 avril 1906 visant à construire deux maisons de commerce ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 25 juin 2013 visant à créer 4 logements et à modifier l'aspect architectural de la façade avant ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 6 mars 2018 visant à, dans un bâtiment comprenant 2 commerces et 4 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au 3<sup>ème</sup> étage, étendre un logement dans les combles, aménager une terrasse sur une toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage et installer un pare-vue, délivré aux conditions de ne pas aménager de terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ni d'installer de pare-vue, d'enduire la nouvelle annexe dans une teinte claire et de prévoir un dispositif de ventilation non visible depuis l'espace public ;
5. Vu la mise en demeure du 19 avril 2021 reprenant les infractions suivantes :
  - la modification des vitrines des deux commerces au rez-de-chaussée,
  - la modification de la porte d'entrée du 154,
  - la modification de l'affectation du rez-de-chaussée du 154 de commerce vers un bureau ;
6. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
7. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 6 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les terminer dans les 12 mois ;

**AFFECTATION :**

8. Considérant que le changement d'affectation des commerces du rez-de-chaussée vers de l'activité productive artisanale est conforme à la zone mixte du PRAS ;

**VOLUME :**

9. Considérant qu'une terrasse est ajoutée au 2<sup>ème</sup> étage arrière droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

10. Considérant que le permis d'urbanisme du 6 mars 2018 a été délivré à condition de ne pas aménager de terrasse, en raison du fait qu'elle portait atteinte à la quiétude des immeubles voisins étant donné la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot ;
11. Considérant que la note explicative précise que les baies de la façade arrière des 41 et 43 de la rue François Bossaerts donnent sur des espaces de circulation ;
12. Considérant toutefois que ceci ne prémunit en rien des modifications intérieures à ces adresses, et que de plus le contexte de promiscuité des façades dans l'angle reste identique ;
13. Considérant également que l'appartement pour lequel est aménagée la terrasse se trouve à l'adresse avenue Dailly 152, et qu'il en découle que la toiture plate est partagée avec l'appartement situé au 154, et que dès lors la terrasse crée également des nuisances vers celui-ci ;
14. Considérant dès lors il y a toujours lieu de ne pas aménager de terrasse sur le toit plat au 2<sup>ème</sup> étage, ni d'installer de pare-vue ;

**FAÇADE :**

15. Considérant que les deux immeubles (152 - 154) forment un ensemble de 3 immeubles de style éclectique avec le numéro 156 ;
16. Considérant de plus que leur date de construction est l'année 1906, soit bien avant 1932, ce qui les inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
17. Considérant que le nouvel ensemble de châssis pour les vitrines ne repose sur aucune recherche d'harmonie esthétique et que la cohérence entre les deux immeubles est perdue ;
18. Considérant que les portes sont proposées dans des matériaux différents et que leur dessin est également différent, ce qui nuit à l'esthétique générale des deux façades ;
19. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une vitrine identique sur les deux immeubles dans une matérialité différente que le PVC ;
20. Considérant également qu'un caisson à enseigne est encore en place sur toute la largeur des deux façades, recouvrant les linteaux des deux vitrines, sans aucune utilité en l'absence de commerce ;
21. Considérant qu'il y a lieu de retirer ce caisson en s'assurant que la matérialité de la façade mise à jour s'accorde avec les matériaux des façades principales ou de leur soubassement ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- ne pas aménager de terrasse sur le toit plat au 2<sup>ème</sup> étage, ni d'installer de pare-vue ;
- proposer une vitrine identique sur les deux immeubles dans une matérialité différente que le PVC ;
- retirer le caisson à enseigne en s'assurant que la matérialité de la façade mise à jour s'accorde avec les matériaux des façades principales ou de leur soubassement ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Abstention(s) :-

*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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*