

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly 253**OBJET :** dans un bâtiment comprenant un commerce et un logement, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2), modifier l'aspect esthétique de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 02/09/2019 au 16/09/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant un commerce et un logement :
 - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 (profondeur de construction) et à l'art. 6 (hauteur de construction) du titre I du RRU, ainsi qu'à l'art. 9 du titre I du RCU (verdurisation des toitures plates) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
 - aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2) ;
 - modifier l'aspect esthétique de la façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation du 13 août 1886 autorisant à construire une maison dans un ensemble de deux immeubles ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 mars 1928 pour réaliser des transformations autorisant la construction d'annexes sur deux niveaux ;
- 4) Vu les renseignements urbanistiques du 4 août 2017 attestant de l'existence d'un commerce (au rez-de-chaussée en façade avant) et d'un logement ;
- 5) Vu le refus de permis d'urbanisme du 02 octobre 2018 (mauvais aménagement intérieur) ;
- 6) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 7) Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce et deux logements de +/-113 et 106m² ;
- 8) Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 (profondeur de construction) et à l'art. 6 (hauteur de construction) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
- 9) Considérant que ce volume supplémentaire nécessite la rehausse du mur mitoyen droit pour s'aligner aux volumes bâtis existants mais que celui-ci ne nuit pas aux conditions d'habitabilité, de ventilation et d'ensoleillement indispensables à la propriété voisine ;
- 10) Considérant qu'une annexe présente au 1^{er} étage (ancienne salle-de-bain) ainsi qu'une terrasse sont démolies, permettant ainsi la création d'ouvertures dans la toiture amenant un meilleur éclairage du rez-de-chaussée jusqu'aux pièces centrales ;
- 11) Considérant que le nouvel aménagement du rez-de-chaussée répond au bon aménagement des lieux ;
- 12) Considérant qu'un escalier est ajouté au rez-de-chaussée et que celui-ci permet une connexion aisée avec le 1^{er} étage ;
- 13) Considérant qu'il y a lieu prévoir un vitrage translucide (non transparent) pour le châssis de la salle de bain du 1^{er} étage afin d'éviter toutes vues intrusives depuis et vers celle-ci ;
- 14) Considérant que cette annexe présente une toiture plate inaccessible de plus de 20 m² et qu'il convient de l'aménager en toiture végétalisée en vue d'offrir une amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot, conformément à l'art. 9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

- 15) Considérant que l'accès aux différentes fonctions de l'immeuble se fait par une porte à rue mais qu'une seconde porte intérieure privatise l'accès du logement des étages conformément à l'art. 9 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 16) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 17) Considérant que chaque unité de l'immeuble comprend une cave privative et que le duplex supérieur dispose également d'un espace de rangement en interne (grenier) ;
- 18) Considérant enfin que l'immeuble fait partie d'un ensemble architectural avec le bien sis avenue Dailly 251 et que les modifications apportées en façade avant contribuent à la conservation des qualités esthétiques et architecturales du bâtiment ;
- 19) Considérant que la corniche en PVC est remplacée par une corniche en bois blanc ;
- 20) Considérant que lors d'un prochain remplacement de châssis, les nouveaux châssis doivent respecter le matériau et le cintrage des châssis d'origine ;
- 21) Considérant que les châssis en aluminium du rez-de-chaussée sont acceptables en l'état ;
- 22) Considérant que les enseignes du commerce devront éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne répondent pas aux Règlement d'Urbanisme en vigueur ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aménager la toiture plate inaccessible de l'annexe en toiture végétalisée ;
- prévoir un vitrage translucide (non transparent) pour le châssis de la salle de bain du 1er étage.

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 - hauteur)

Abstention(s) : Néant

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante 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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*