

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly 233**OBJET :** dans un immeuble de rapport, régulariser le logement en duplex en intérieur d'îlot avec augmentation de volume, la couverture de deux cours, l'aménagement d'une terrasse accessible sur une partie de la toiture verte des parkings couverts, mettre en conformité le logement dans les combles du bâtiment avant, les travaux structurels intérieurs et le remplacement d'un châssis en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 04/09/2019 au 18/09/2019**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, dans un immeuble de rapport :
 - régulariser le logement en duplex en intérieur d'îlot avec augmentation de volume en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art. 4, 6 et 9 (profondeur, hauteur et verdurisation des toitures plates) ;
 - régulariser la couverture de deux cours en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art. 4 (profondeur) ;
 - régulariser l'aménagement d'une terrasse accessible sur une partie de la toiture verte des parkings couverts ;
 - mettre en conformité le logement dans les combles du bâtiment avant en dérogation avec le Règlement Communal d'Urbanisme titre II art.11 (vues) ;
 - mettre en conformité des travaux structurels intérieurs ;
 - mettre en conformité le remplacement d'un châssis en façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir de 1929 intitulé « Remplacer le vitrage de la cour par un lanterneau vitré » ;
- 3) Vu le Permis d'urbanisme du 19 février 2004 intitulé « Démolir une structure en bois et la reconstruire en béton dans le même gabarit recevant une niveau supplémentaire, réaménager 19 emplacements de parking, réduire le stockage de 211m² à 66m², aménager sur la toiture plate, une terrasse accessible et verduriser l'ensemble de la toiture » ;
- 4) Vu le permis d'environnement délivré le 22 janvier 2012 pour l'exploitation d'un parking couvert de 19 emplacements ;
- 5) Vu le procès-verbal du 25 février 2016 portant sur :
 - l'aménagement d'une terrasse sur la totalité de la toiture, en lieu et place d'une toiture plate inaccessible ;
 - la couverture totale de la cour par la construction de deux annexes ;
 - la modification de la destination des combles de l'entrepôt : aménagement d'un logement en lieu et place d'un espace destiné à du bureau ;
 - l'augmentation du volume de l'entrepôt (construction située entre le bâtiment avant et le parking couvert à l'arrière) donnant directement sur la toiture : agrandissement en profondeur et largeur de l'ancien bureau – création d'une pièce de +/- 15m² ;
- 6) 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 ;

- 7) Considérant que l'affectation légale de ce bâtiment est :
 - bâtiment avant : un bureau au rez-de-chaussée et 2 logements (un par étage) ;
 - bâtiment arrière : un parking couvert ;
- 8) Considérant que la nouvelle affectation comprend donc 4 logements, 1 bureau et un parking couvert ;
- 9) Considérant qu'une extension de plus ou moins 40 m² a été réalisée sur la toiture du parking couvert, en prolongation des « combles » de l'entrepôt et de la rampe d'accès au parking ;
- 10) Considérant que ce nouveau volume annexe abrite le séjour du nouveau logement en intérieur d'îlot et qu'il déroge aux art.4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'il ne s'inscrit pas dans le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
- 11) Considérant que si le logement est conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, son accès n'est pas du tout qualitatif puisqu'il faut emprunter l'accès voiture sur plus de 30 mètres ;
- 12) Considérant que la toiture de la nouvelle annexe n'est pas végétalisée et que cela déroge au Titre 9 art. I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 13) Considérant que l'aménagement de la terrasse sur la toiture ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matière de vues directes et indirectes sur les propriétés voisines ;
- 14) Considérant que le reste de la toiture plate des parkings est entièrement végétalisée conformément au permis du 19 février 2004 ;
- 15) Considérant que le logement situé dans les combles du bâtiment avant remonte dans les faits à une date antérieure à 1996 mais ne répond pas aux normes en vigueur de l'époque (soit 2, 60m de hauteur sous-plafond et 1/5ème de la superficie éclairante) et que dès lors il ne peut pas être considéré comme licite ;
- 16) Considérant que ce logement sous combles répond aux normes d'habitabilité actuelles du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'il déroge au Règlement Communal d'Urbanisme titre II art.11 (Vue directe) et qu'il y a donc lieu d'y remédier ;
- 17) Considérant que les 2 logements situés aux 1er et 2ème étages sont inchangés et ne font pas l'objet de la présente demande ;
- 18) Considérant que deux cours ont été couvertes et intégrées au bâtiment existant, que la première est de petite dimension (16m²) et sert de réserve et que la deuxième (40 m²) sert d'atelier ;
- 19) Considérant au vu de la configuration des lieux et de leur enclavement que la couverture de ces cours est acceptable ;
- 20) Considérant qu'une trémie d'escalier a été réalisée afin d'étendre le bureau situé au rez-de-chaussée du bâtiment avant en caves ;
- 21) Considérant que l'accès au sous-sol est inchangé et les compteurs accessibles pour tous ;
- 22) Considérant que chaque logement comprend une cave privative et que des locaux communs ont été aménagés ;
- 23) Considérant qu'en façade avant, tous les châssis ont été remplacés par des châssis en pvc, que le châssis gauche du rez-de-chaussée ne respecte pas le cintrage d'origine et les proportions d'origine et que cela nuit aux qualités architecturales du bâtiment d'origine ;
- 24) Considérant au vu de tout ce qui précède que le projet tel que présenté ne peut pas être accepté ;
- 25) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Alice HOSSÉ, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*