

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/12/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly 235-237**OBJET :** dans un arrière-bâtiment affecté à de l'activité productive, changer l'affectation en logement (maison unifamiliale) et transformer ce bâtiment (rehausser son volume de toiture, réaliser une extension vers l'arrière et intégrer des patios au volume construit)**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 08/11/2019 au 22/11/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur et l'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un arrière bâtiment affecté à de l'activité productive :
 - changer l'affectation en logement (maison unifamiliale) ;
 - transformer ce bâtiment en :
 - rehaussant le volume de toiture, en dérogation à l'art. 6, titre I du RRU ;
 - réalisant une extension vers l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6, titre I du RRU ;
 - intégrant des patios au volume construit ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 1^{er} mars 1907 visant à construire une maison, avec magasin et écurie ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 28 mars 1929 visant à surélever d'un étage ;
- 4) Vu la confirmation du 7 novembre 2018 attestant de l'existence d'un commerce et de 4 logements dans le bâtiment avant et d'une activité productive dans le bâtiment arrière ;
- 5) Vu le refus de permis d'urbanisme du 26 mars 2019 visant à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), aménager 2 logements supplémentaires (passer de 4 à 6), construire une lucarne en façade avant, et mettre en conformité la construction d'annexes, l'aménagement des logements aux étages et les modifications en façade avant.
- 6) Vu l'avis favorable du SIAMU du 17 avril 2019 ;
- 7) Considérant que la parcelle a été divisée en 2 lots, le 1^{er} lot comprenant le bâtiment avant et ses annexes et le deuxième lot comprenant « l'atelier » et le jardin arrière ;
- 8) Considérant que les annexes du bâtiment avant (Lot 1) ne sont pas toutes licites mais que la présente demande ne porte que sur le bâtiment arrière et son jardin (Lot 2) ;
- 9) Considérant que les plans de la situation de droit sont erronés et qu'il y a lieu de se référer au plan parcellaire qui atteste de la présence d'un bâtiment érigé sur un niveau d'une superficie approximative de 116 m² pour une longueur de +/- 17 m ;
- 10) Considérant que le projet prévoit de rehausser la toiture à pente simple en une toiture à deux pentes, asymétrique et prenant source aux sommets des mitoyens de gauche et de droite ;
- 11) Considérant que la rehausse permet la création d'un étage supplémentaire sous toiture sans nuire aux parcelles voisines ;
- 12) Considérant cependant qu'au-delà du volume existant licite une extension de 6 mètres est réalisée en dérogation par rapport aux gabarits admissibles (hauteur – profondeur : plus profond que le plus profond (3m)), que cela entraîne la rehausse du mitoyen de droite (n°233) de 2,97 m de haut sur une longueur de 3 m mais qu'il s'agit (licitement) d'une rehausse donnant sur une toiture verte couvrant des parkings ;
- 13) Considérant cependant qu'un permis a été introduit au n°233 (PU 2017/454=061/233) afin de régulariser un logement situé en intérieur avec terrasse accessible sur une partie de la toiture verte ;

- 14) Considérant également qu'une rehausse de 111 cm est réalisée du côté du n°239 mais qu'il s'agit du parking du carrefour situé au n° 243-247 et que dès lors cette rehausse ne lui porte pas préjudice ;
- 15) Considérant dès lors qu'il y a une augmentation de la superficie construite au sol, et donc une diminution de la superficie perméable de +/-42 m², que le projet vient compenser en partie par l'insertion de 2 patios perméable et semi perméable de 7,7 et 11,3 m² ;
- 16) Considérant que la demande propose un logement unifamilial de 3 chambres (16 m² et 2 x 9m²), avec 2 ateliers (21 et 23 m²) accessoires au logement et ayant accès à un jardin privatif de 112 m² ;
- 17) Considérant que le logement est situé à plus de 10 mètres du bâtiment principal, mais accolé à la cour couverte du lot 1 ;
- 18) Considérant que toutes les fenêtres du logement sont situées à plus de 10 mètres d'un autre logement ;
- 19) Considérant que le logement proposé est qualitatif et conforme aux normes d'habitabilité, que la création de patios permet d'éclairer les espaces centraux de ce bâtiment développé sur près 23 mètres de long ;
- 20) Considérant également que la position des ateliers et patios en première partie de volume permet de créer une zone tampon entre le lot 1 (1 commerce et 4 logements) et la maison unifamiliale ;
- 21) Considérant que le logement est doté d'espaces de caves en suffisance et d'une zone pour le stationnement de vélos à l'entrée ;
- 22) Considérant que l'accès au logement depuis la rue est aisé et sécurisé (servitude de passage d'une largeur de 2,25m) ;
- 23) Considérant cependant qu'une forte proportion du volume construit est dédié aux ateliers accessoires aux logements et que la réduction de ces espaces permettrait de limiter les dérogations volumétriques que sollicitent ce projet sans préjudice pour la partie dédié au logement ;
- 24) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 25) Considérant dès lors que l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet n'est pas justifiée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réduire les volumes dédiés aux ateliers pour minimiser la profondeur de l'extension

Les dérogations suivantes sont accordées :

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

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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*