

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly 235-237**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité la construction d'annexes et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, installer une lucarne en façade arrière, aménager 2 logements supplémentaires (passer de 4 à 6 unités)**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 06/11/2020 au 20/11/2020**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Les 2 logements demandés et par ailleurs déjà en place sans permis ont déjà été refusés en 2019 ;
- La situation de fait de ces 2 logements n'est pas conforme à la réalité et ceux-ci sont de piètre qualité actuellement et insalubres (avec un risque important de dégât des eaux, vu les décharges des eaux usées installées de manière non qualitative) ;
- La fenêtre latérale du studio au 1^{er} étage offre une vue plongeante sur la salle de bain du 1^{er} étage ; en outre il existe une porte-fenêtre donnant sur la toiture plate en roofing du rez-de-chaussée commercial et absolument pas prévue pour une terrasse ;
- Le plan de caves est erroné ;
- La répartition ainsi espérée de 6 logement est excessive ;
- Un duplex 4^{ème} étage - combles serait plus approprié ;
- La copropriété n'a absolument pas donné son accord pour ces 2 logements supplémentaires ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 4 logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - mettre en conformité :
 - la construction d'annexes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit constructible) ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit constructible) ;
 - installer une lucarne en façade arrière ;
 - aménager 2 logements supplémentaires (passer de 4 à 6 unités) ;
- 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 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 » ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 30 juillet 2020 visant à « sur une parcelle composée d'un bâtiment à front de rue et d'un bâtiment arrière, dans l'immeuble à front de rue à usage mixte composé au rez-de-chaussée, d'un commerce

de type débit de boissons et aux étages de 4 logements, mettre en conformité les modification esthétiques en façade avant, modifier l'affectation de commerce type débit de boisson en atelier de production et de transformation de nourriture, mettre en conformité la construction d'annexes arrière » ;

- 6) Vu la confirmation du 24 février 2020 attestant de l'existence d'un commerce et de 4 logements dans le bâtiment avant et d'une activité productive dans le bâtiment arrière ;
- 7) Considérant que la présente demande ne porte que sur le bâtiment avant et ne concerne pas la façade avant qui doit faire l'objet d'une demande séparée ;
- 8) Considérant que la nouvelle répartition comprend 6 logements : quatre appartements 1 chambre et deux studios (33 et 50m²) ;
- 9) Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée a été autorisée dans le permis du 30 juillet 2020 ;
- 10) Considérant qu'afin de préserver la quiétude de l'intérieur d'îlot, la cour intérieure ne peut servir à des fins commerciales ;
- 11) Considérant que l'annexe construite au premier étage (local sanitaire) déroge en hauteur et en profondeur, qu'elle porte atteinte à la parcelle voisine et que dès lors que la demande de dérogation ne se justifie pas ;
- 12) Considérant qu'un studio est aménagé en partie dans cette « nouvelle » annexe, qu'il est mono-orienté et donc peu qualitatif ;
- 13) Considérant par ailleurs que ce logement ne respecte pas les impositions du service incendie ;
- 14) Considérant que la terrasse au 1^{er} étage ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits autorisables et qu'il porte atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot ;
- 15) Considérant qu'il serait préférable d'aménager une toiture verte en lieu et place de la terrasse ;
- 16) Considérant qu'une lucarne arrière est projetée et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 17) Considérant que le studio sous combles répond aux normes d'habitabilité mais qu'il s'agit encore d'un petit logement ; que ce bâtiment ne comprend alors exclusivement que des logements de petites tailles ne présentant qu'une surface de moins de 60m² ;
- 18) Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 19) Considérant que chaque logement comprend une cave privative et qu'il en va de même pour le commerce ;
- 20) Considérant, au vu de ce qui précède, que la répartition projetée est excessive pour cet immeuble de rapport de 615m² et qu'elle n'offre pas de mixité de logements ; qu'il y a lieu de maintenir les 4 logements existants et qu'il serait préférable d'allouer les surfaces des studios afin d'améliorer leur confort ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*