

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/04/2022**DEMANDEURS :****LIEU :** Avenue Dailly, 239-241**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (rez-de-chaussée et entresol en commerce et 2 logements aux étages) et un bâtiment arrière à usage mixte (sous-sol et rez-de-chaussée en activité productive artisanale **et 1 logement à l'étage**), annexer les combles au logement du 2^{ème} étage dans le bâtiment avant, ajouter des fenêtres de toit au bâtiment avant et régulariser les deux auvents couvrant la cour 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**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE :

ENQUETE : du 10/03/2022 au 24/03/2022**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (rez et entresol en commerce et 2 logements aux étages) et d'un bâtiment arrière à usage mixte (sous-sol et rez en activité productive artisanale et à l'étage un logement) :
 - annexer les combles au logement du 2^{ème} étage dans le bâtiment avant,
 - modifier l'esthétique de la façade avant par :
 - l'ajout de fenêtres de toit sur le toit du bâtiment avant,
 - la pose de caissons à volets, en dérogation à l'article 24 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RRU) (esthétique des dispositifs de fermeture des baies),
 - la régularisation du remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC, en dérogation à l'article 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade),
 - régulariser les deux auvents couvrant la cour ;
2. Vu les renseignements urbanistiques du 27 janvier 2020 indiquant l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale, à savoir :
 - bâtiment avant :
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : commerce,
 - étages 1 et 2 : un logement par étage,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
 - bâtiment arrière :
 - sous-sol et rez-de-chaussée : activité productive artisanale ;
 - étage 1 : et un logement.

Antécédents :

3. Vu le permis d'urbanisme du 21 août 2012 tendant à "changer l'utilisation d'un commerce au rez-de-chaussée en snack (bâtiment avant) et l'affectation d'un atelier d'activité artisanale en commerce (car-wash en arrière bâtiment), modifier le nombre de logements du bâtiment avant, changer l'affectation du 1^{er} étage d'un atelier d'activité artisanale (en arrière bâtiment) en logement, réaliser des modifications de volume et structurelles, aménager une terrasse ainsi que modifier l'aspect architectural de la façade à rue", périmé partiellement par procès-verbal du 4 mars 2021, en application des art. 101 et 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) en ce qui concerne :
 - le changement d'utilisation d'un commerce en snack au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

- le changement d'affectation d'un atelier d'activité artisanale en commerce (car-wash) au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- la réalisation des modifications structurelles au niveau des sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} entresol et combles du bâtiment avant ;

Situation infractionnelle :

4. Vu le procès-verbal d'infraction du 04/03/2021 constatant :

- le maintien de modifications, à savoir (CoBAT, art. 300 2°) :
 - en façade à rue, la pose de plusieurs enseignes non-conformes : trois enseignes parallèles qui possèdent une hauteur supérieure à 0,75m (RCU, Titre IV, art. 3 §1), dont deux qui sont placées à moins de 0,50 m du mitoyen (RRU, Titre VI, art. 36 §1 2°) et deux qui sont placées à une hauteur inférieure à 2,70 m (RCU, Titre IV, Art. 3 §1) ;
 - la modification du nombre de logements dans le bâtiment avant (3 en lieu et place de 2) (CoBAT, art. 98 § 1^{er} 12°) de par le maintien d'un logement au niveau des combles :
 - non-autorisé et non-conforme en termes d'hygiène et de confort car la salle de bain avec WC donne directement sur la cuisine (RRU, Titre II, Chap. 3, art. 8) et les pièces côté rue ne possèdent pas suffisamment d'éclairage naturel (RRU, Titre II, Chap. 3, art. 11),
 - non-conforme en termes de surfaces et volumes minimums car la première chambre fait +/- 13 m² au lieu des 14 m² requis (RRU, Titre II, Chap. 2, art. 3 §1 4° et CoBAT, art. 300 2°) ;
- la réalisation de nouvelles modifications, à savoir :
 - le non-respect du plan du permis d'urbanisme du 21 août 2012 (CoBAT, art. 300 3°) en ce qui concerne :
 - la modification du modèle et du matériau de la porte de garage (PVC en lieu et place d'aluminium) (CoBAT, art. 98 § 1^{er} 2°),
 - la modification du modèle et du matériau des châssis des étages de la façade à rue (PVC en lieu et place de bois) (CoBAT, art. 98 § 1^{er} 2),
 - la modification du nombre de logements autorisés dans le bâtiment avant : 3 en lieu et place 2 (dont un duplex au 2^{ème}/combles), les logements en place actuellement étant répartis comme suit (CoBAT, art. 98 § 1^{er} 12°) :
 - 1^{er} étage : un logement autorisé,
 - 2^{ème} étage : un logement autorisé mais non-conforme en termes de confort et d'hygiène car il n'y a pas de sas qui sépare le WC de la cuisine (RRU, Titre II, Chap. 3, art. 8),
 - 3^{ème} étage (combles) : un logement non-autorisé et non-conforme (cf. supra) ;
 - la non-réalisation d'espaces de rangement privatifs pour l'ensemble des logements du bâtiment avant (RRU, Titre II, Chap. II, art. 3 §1),
 - la modification de l'agencement des pièces du logement situé au 1^{er} étage du bâtiment arrière, entraînant une non-conformité en termes de normes minimales de superficie car une des chambres fait +/- 7m² au lieu des 9 m² minimum (RRU, Titre II, Chap. II, Art. 3 §1 4°) ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par la mise en couleur des éléments en pierre bleue présents au rez-de-chaussée (soubassement, appuis de fenêtre, montants autour des baies) (RCU, Titre I, Chap. 2, Art. 3 §4) ;
 - en façade à rue, la pose de plusieurs enseignes non-conformes :
 - une enseigne perpendiculaire clignotante (RCU, Titre IV, art. 5),
 - une enseigne perpendiculaire ayant une hauteur supérieure à 1,50 m (RRU, Titre VI, art. 37 §2) ;
 - la pose de deux auvents (CoBAT, art. 98 § 1^{er} 2°) :
 - un auvent de +/- 3,5 m² sur la façade arrière, côté droit du rez-de-chaussée du bâtiment avant,
 - un auvent de +/- 6,5 m² sur la façade avant côté droit du rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

5. Considérant que ces modifications ont été réalisées sans qu'un permis valable ait été délivré à cet effet ;

Enseignes :

6. Considérant que la demande ne vise pas la régularisation des enseignes ; qu'elles ne sont pas dessinées en plans et que, selon la note explicative du demandeur, elles feront l'objet d'une tentative de régularisation par le biais d'une demande spécifique de permis d'urbanisme à durée limitée ;
7. Considérant toutefois que les enseignes mises en place sont en infractions et ont été constatées par un procès-verbal ;

Auvents :

8. Considérant que la demande vise la régularisation du maintien des deux auvents en intérieur d'îlot ;
9. Considérant que ces auvents sont construits sous le gabarit mitoyen et qu'ils ne nuisent pas aux bâtiments voisins;
10. Considérant toutefois que leur construction est précaire et que la couverture de la cour de la sorte n'est pas justifiée et n'aboutit pas à des espaces extérieurs qualitatifs, en particulier pour l'espace couvert contre le bâtiment avant ;
11. Considérant qu'il y a lieu de les retirer et d'intégrer l'ensemble de l'espace de cour situé entre les deux bâtiments hors passage au bâtiment arrière ;

Modification des logements :

12. Considérant que la demande vise à la création d'un logement duplex au 2^{ème} étage et dans les combles, en lieu et place des deux logements constatés dans le procès-verbal ; qu'elle vise également le placement de deux fenêtres de toit en façade avant ;
13. Considérant dès lors que, suite au placement de ces fenêtres de toit, l'éclairage naturel minimal est atteint vu que le logement possède une bonne habitabilité et un éclairage des pièces de vies suffisant ;
14. Considérant que les deux logements du bâtiment avant possèdent chacun une cave ;
15. Considérant que la chambre inférieure à 9 m² du logement situé dans le bâtiment arrière est convertie en bureau ; que, dès lors, l'infraction reprise dans le procès-verbal est éteinte ;

Modifications esthétiques :

16. Considérant que les fenêtres de toit placées en façade avant n'altèrent pas l'esthétique de la façade ;
17. Considérant que la demande vise le décapage de la peinture des pierres bleues ; que cela améliore l'esthétique de la façade avant ;
18. Considérant que la demande vise la régularisation du remplacement de la porte de garage d'origine à double-battant en bois par une porte sectionnelle blanche ;
19. Considérant que le bâtiment se trouve en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et qu'il a été construit avant 1932 ; que la porte d'origine en bois présentait des qualités esthétiques évidentes en accord avec l'architecture de la façade alors que la porte sectionnelle blanche enlaidit la façade ;
20. Vu le permis d'urbanisme du 21 août 2012 et les motivations exprimées à l'époque sur la porte de garage en PVC: « Considérant que les modifications de la porte de garage ne contribuent pas à la conservation des qualités esthétiques et architecturales du bâtiment » ;
21. Considérant que ce permis a été accordé sous condition de : « proposer une porte cochère à rue respectant les qualités stylistiques du bâtiment » ;
22. Considérant donc qu'il y a lieu de remettre une porte en bois similaire à la porte d'origine ;
23. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade; qu'il y a donc lieu de revenir à des châssis en bois mouluré respectant les divisions d'origine;
24. Considérant que les ferronneries des balcons dessinées sur les plans ne correspondent pas à la situation existante (dessin simplifié) ; que le demandeur déclare toutefois en séance ne pas désirer les modifier et qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;
25. Considérant que, sur base des photos annexées au dossier, des caissons à volets roulants sont placés au rez-de-chaussée en façade avant sous l'enseigne ; que cela nuit à l'esthétique de la façade et que ces travaux sont en dérogation aux règlements en vigueur ; qu'il y a lieu de les retirer et de poser des volets qui soient mieux intégrés à la façade avec un caisson invisible ;
26. Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
27. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever dans les 6 mois suivant la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- retirer les caissons à volets au rez-de-chaussée et poser des volets qui soient mieux intégrés à la façade avec un caisson invisible ;
- remplacer la porte sectionnelle blanche par une porte en bois à panneaux moulurés similaire à la porte en bois d'origine telle qu'elle est dessinée dans le permis du 23 avril 1907 et dans celui, partiellement périmé, du 21 août 2012;

- revenir à des châssis en bois à profils moulurés respectant les divisions d'origine.
- corriger les plans afin de représenter les ferronneries en fer forgé conformément à la situation existante.
- retirer les volumes et auvents en infraction;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre-Edouard VERHAEGHE, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*