

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue Gallait 110

OBJET : dans un immeuble de rapport comprenant un commerce de gros au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages, construire une annexe du 1^{er} au 3^{ème} étage comprenant 3 balcons, créer une lucarne en façade avant, démolir une partie du bâtiment de commerce arrière, changer l'affectation du commerce en logement et passer de 2 à 7 logements sur l'entièreté du bâtiment (4 dans le bâtiment avant et 3 dans le bâtiment arrière) et modifier la façade avant (châssis et baies du rez-de-chaussée)

SITUATION : AU PRAS : en zone de forte mixité

AUTRE : -

ENQUETE : du 17/04/2020 au 01/05/2020

REACTIONS : 1

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte
La riveraine ou réclamante

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- le hangar accolé à la maison voisine ne possède pas son « propre » mur et il semble que ce soit le mur seul de celle-ci qui soit mitoyen, ce qui provoque d'importantes nuisances sonores ; une isolation phonique doit dès lors être prévue le long la maison voisine (arrière) dans les futurs travaux afin de retrouver le calme initial ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport comprenant un commerce de gros au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages :
 - construire une annexe du 1^{er} au 3^{ème} étage comprenant 3 balcons en dérogation avec les art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de constructions mitoyennes) ;
 - créer une lucarne en façade avant ;
 - démolir une partie du bâtiment de commerce arrière ;
 - changer l'affectation du commerce en logement ;
 - passer de 2 à 7 logements sur l'entièreté du bâtiment (4 dans le bâtiment avant et 3 dans le bâtiment arrière) en dérogation avec le titre II, art. 3 et 10 des Règlements Régional et Communal d'Urbanisme (local de rangement privatif et superficie éclairante), art. 13 du Règlement Communal d'Urbanisme et art. 17 du Règlement Régional d'Urbanisme (local vélos-poussettes), art. 14 et 16 du Règlement Communal d'Urbanisme (logements en intérieur d'ilôt : vues et espaces extérieurs) ;
 - modifier la façade avant (châssis et baies du rez-de-chaussée) ;
 - 2) Vu l'autorisation du 19 septembre 1882 visant à construire une maison ;
 - 3) Vu l'autorisation de bâtir du 29 avril 1927 en vue de remplacer une toiture vitrée de la galerie latérale arrière par une plateforme en zinc ;
 - 4) Vu l'autorisation de bâtir du 3 juin 1927 en vue de construire une annexe à l'arrière de l'activité productive (atelier de fabrication d'encre d'imprimerie) ;
 - 5) Vu l'autorisation de bâtir du 8 mars 1946 en vue de reconstruire une annexe à l'arrière de l'activité productive ;
 - 6) Vu le permis de bâtir du 27 décembre 1978 en vue de placer deux caissons lumineux (commerce de tapis) ;
 - 7) Vu le permis de bâtir du 20 mars 1990 en vue de modifier la façade à rue et aménager un commerce de gros ;
 - 8) Vu la confirmation du 1^{er} février 2018 attestant de l'existence d'un commerce de gros au rez-de-chaussée, d'un logement au 1^{er} et d'un logement au 2^{ème} étage ;

- 9) Vu le refus de permis d'urbanisme du 12 mars 2019 visant à « dans un bâtiment comprenant un commerce de gros et deux logements, construire un oriel et une lucarne en façade avant, deux lucarnes en façade arrière, ajouter trois balcons en façade arrière, rehausser une partie des constructions en intérieur d'îlot d'un étage, effectuer des travaux structurels, affecter l'entièreté du bâtiment au logement afin d'en faire un ensemble résidentiel de 15 logements, aménager des terrasses sur des toits plats et modifier la façade avant à rue (suppression des balcons, enduit sur isolant, remplacement des châssis, etc.) » ;
- 10) Considérant que le projet se développe dans le bâtiment principal mais aussi en intérieur d'îlot ;

Bâtiment à front de rue :

- 11) Considérant que la nouvelle répartition au sein du bâtiment avant est la suivante :
- 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée (+/- 68 m²) ;
 - 3 appartements 2 chambres aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages combles de respectivement (+/- 85m² - 85m² et 75m²);
- 12) Considérant que l'annexe édifée sur 3 niveaux en façade arrière permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire et d'un balcon pour les 3 appartements situés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, mais que le volume des balcons dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit autorisé ;
- 13) Considérant que la suppression d'une partie du volume de l'arrière-bâtiment améliore les qualités de l'intérieur d'îlot et l'habitabilité du logement aménagé au rez-de-chaussée en lieu et place du commerce ;
- 14) Considérant que la lucarne réalisée en façade avant est de gabarit conforme ; qu'elle s'intègre à la composition de la façade et offre une vue droite depuis le séjour de l'appartement sous combles ;
- 15) Considérant que le logement sous combles déroge aux normes d'habitabilité puisque la superficie éclairante du séjour n'est pas suffisante ;
- 16) Considérant que les systèmes d'aération des WC et les salles de douche/bain sont manquants sur les plans mais qu'il convient d'en installer ;
- 17) Considérant que le bâtiment est doté d'espace de rangement privatif en cave pour les 4 logements et que les compteurs sont accessibles par tous ;
- 18) Considérant que le projet propose une zone poussette en sous-sol ; que son accès n'est pas aisé depuis la rue ce qui déroge aux règlementations urbanistiques en vigueur ;
- 19) Considérant que de nouvelles baies sont créées en façade avant, en correspondance avec la nouvelle affectation du rez-de-chaussée (logement) ; que les châssis sont prévus en bois et s'intègrent au reste de la façade dont la totalité des châssis est également prévu en bois ;
- 20) Considérant que la porte d'entrée est changée par une porte en métal ajouré s'intégrant à la façade et permettant un apport de lumière naturelle supplémentaire dans l'entrée commune d'une part et une vue partielle vers l'intérieur d'îlot depuis la rue d'autre part ;

Transformation de l'arrière-bâtiment :

- 21) Considérant la transformation de l'arrière-bâtiment en 3 maisons unifamiliales ;
- 22) Considérant que la démolition d'une partie de l'arrière-bâtiment permet de séparer le bâtiment en intérieur d'îlot de celui en front de rue mais que la distance séparant les deux bâtiments est inférieure à 10 mètres ce qui n'est pas conforme ;
- 23) Considérant que la première maison crée des vues vers le voisin au n°112, ce qui déroge au Règlement Communal d'Urbanisme qui fixe à 10 mètres la distance séparant les baies vitrées du bien à celles des voisins selon un angle de 120° ;
- 24) Considérant que l'éclairage des chambres situées en sous-sol déroge également au Règlement Communal d'Urbanisme puisque seule la superficie des vitrages qui est hors sol doit être prise en compte dans le calcul des superficies éclairantes minimales ;
- 25) Considérant de plus que le mur mitoyen qui fait face à ces chambres est situé à une distance d'à peine 2 mètres pour une hauteur supérieure à 3 mètres et qu'une passerelle en caillebotis couvre la moitié de la cour anglaise ce qui empire l'apport naturel de lumière nécessaire à ces espaces en sous-sol ;
- 26) Considérant que ces logements ne disposent pas d'un espace extérieur privatif et que cela déroge au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux logements en intérieur d'îlot ;
- 27) Considérant également qu'aucun local privatif destiné au rangement ou au stockage n'est prévu pour ces 3 logements ;

Végétalisation :

28) Considérant que la végétalisation de la toiture constitue une amélioration des qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ;

Mobilité :

29) Considérant que le projet propose 8 emplacements vélos, ce qui est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur mais qu'il serait préférable de tendre vers un emplacement de vélo par chambre ;

Conclusion :

30) Considérant de tout ce qui précède que le nombre de logements projetés est excessif, que tous les logements ne sont pas conformes et que le programme proposé (ensemble résidentiel de 7 logements) ne tient pas compte de la zone dans laquelle le bien se situe (zone mixte) ;

AVIS D'FAVORABLE 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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *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,*