

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023

DEMANDEUR :**LIEU :**

Rue Gallait, 74

OBJET :

dans un immeuble comprenant un équipement et un logement, mettre en conformité le changement d'affectation de l'équipement en logement, l'ajout de deux logements supplémentaires (soit un total de quatre unités), la modification esthétique en façade avant, prolonger l'annexe au rez-de-chaussée droit, installer un auvent au rez-de-chaussée gauche, construire une petite annexe au 3ème étage droit, remplacer la toiture à double versants par une toiture mansardée, construire une lucarne en façade arrière, installer des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} étages, modifier la façade arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

AUTRE :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 27/01/2023 au 10/02/2023

REACTIONS :

5

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- de nombreuses nuisances sonores sont subies par les riverains depuis 2020 (chantier de l'école Campus, la construction de l'immeuble mitoyen à l'école, les fêtes à l'arrière, les sirènes, le bruit incessant des trams et celui des occupants des appartements voisins) ;
- l'annonce d'un nouveau chantier va rendre le quotidien invivable ;
- il est demandé que les rénovations ne soient pas effectuées en dehors des heures légales pour ce projet, qu'une communication directe du planning des travaux soit faite et qu'aucune dérogation ne soit accordée pour effectuer les travaux le weekend ;
- des inquiétudes sont émises par les travaux qui sont présentés dans le permis d'urbanisme par rapport à la stabilité de l'immeuble voisin ;
- des garanties sont demandées sur la démolition des toitures de l'immeuble et que ce soit exécuté sans endommager les structures de l'immeuble voisin ;
- il est demandé qu'une expertise préalable avant le début des travaux soit effectuée pour estimer les vrais risques et les contraintes que ce projet de transformation implique ;
- en cas de dégâts supplémentaires subis dans l'immeuble voisin, les voisins devront être en mesure d'avoir recours à leurs assureurs ;
- il est demandé de faire réviser ce projet et de limiter les rénovations à des travaux essentiels en restant dans les proportions et la configuration existante de l'architecture initiale du bâtiment au n°74 ;
- des craintes sont émises sur la création de terrasses qui vont être en vis-à-vis avec les logements de la rue Gallait 72 (rez-de-chaussée et dernier étage directement concernés) et leur révision est demandée ;
- les voisins ne refusent pas ce projet de rénovation de l'immeuble, mais pour autant, ils ne souhaitent pas subir les conséquences matérielles et immatérielles qui pourraient en résulter ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un équipement et un logement :

- mettre en conformité :
 - le changement d'affectation de l'équipement en logement, en dérogation aux art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur

insuffisante dans la chambre au R-1 arrière) et à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage chambre R-1 non-conforme),

- l'ajout de deux logements supplémentaires (soit un total de quatre unités), en dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant),
 - la modification esthétique en façade avant (châssis en PVC au R-1, 0 et R+1),
 - prolonger l'annexe au rez-de-chaussée droit pour l'aligner sur le profil mitoyen de droite,
 - installer un auvent au rez-de-chaussée gauche, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur),
 - construire une petite annexe au 3^{ème} étage droit, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur),
 - remplacer la toiture à double versants par une toiture mansardé, avec une augmentation du volume et du niveau de faite de toiture,
 - construire une lucarne arrière au 4^{ème} étage,
 - poser des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} étages, les trois en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur) et celle du dernier, de surcroît, à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - modifier la façade arrière (élargissement des baies),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies, escaliers) ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
 3. Vu l'autorisation du 19 juillet 1889 visant à « construire une maison » ;
 4. Vu la confirmation du 11 décembre 2020 attestant de l'existence d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public et d'un logement ;

Répartition :

5. Considérant que la demande vise à diviser ce bâtiment de +/- 493 m² de surfaces habitables en quatre logements ;
6. Considérant que la nouvelle répartition passe notamment par le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'équipement vers du logement ;
7. Considérant que cette modification n'entraîne pas de grandes transformations car ce bâtiment était déjà à l'origine destiné à de l'habitation ;
8. Considérant que les quatre logements se répartissent de la manière suivante :
 - au sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres, avec accès au jardin
 - au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres et une terrasse arrière
 - au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres et une terrasse arrière
 - aux 3^{ème} étage et combles : un duplex 3 chambres et une terrasse au 4^{ème} étage

Volume et habitabilité :

9. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée droit est prolongée et s'aligne sur le profil voisin le plus profond ;
10. Considérant que la profondeur de ce volume est supérieure à 3 m mais qu'un retrait latéral de plus de 3 m est respecté ; que, par conséquent, celui-ci rentre dans les gabarits admissibles ;
11. Considérant qu'un escalier intérieur relie le rez-de-chaussée au sous-sol arrière pour en faire un duplex 2 chambres ;
12. Considérant que la chambre 2, au sous-sol arrière, présente un déficit en termes de lumière naturelle et de hauteur sous-plafond (2,4 m au lieu de 2,5 m) ; de plus que de part sa localisation enclavée, elle n'offre pas de bonnes qualités d'habitabilité et donc qu'il y a lieu de ne pas aménager de local habitable au sous-sol arrière ;
13. Considérant que l'auvent proposé au rez-de-chaussée gauche s'érige sur une profondeur de +/- 4,8 m, dépassant alors de plus de 3 m le mitoyen le moins profond ; que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de le rendre conforme pour en réduire son impact ;
14. Considérant que l'aménagement des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages est sensiblement le même ; que des baies intérieures sont élargies pour favoriser une plus grande ouverture entre les pièces ; que les baies en façade arrière sont agrandies pour permettre un meilleur apport lumineux ;
15. Considérant que chaque appartement dispose d'un espace extérieur privatif ; que le projet vise à installer des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages et à aménager une terrasse au 4^{ème} étage ;

16. Considérant que ceux-ci dérogent en profondeur au RRU ; que la terrasse dépasse également en hauteur les gabarits voisins ;
17. Considérant que les dérogations peuvent être octroyées dans la mesure où ces espaces extérieurs augmentent le confort des logements et présentent des reculs suffisants que pour être conformes au Code civil ;
18. Considérant que la totalité de la toiture est refaite et transformée en toiture mansardée ; que le volume global est augmenté tout en restant dans les gabarits autorisables ;
19. Considérant qu'une lucarne est implantée sur le versant arrière et respecte, elle aussi, les gabarits ;
20. Considérant que la toiture mansardée est entièrement prévue en tuiles alors que cette typologie se caractérise par un brisis en ardoises et un terrasson en tuiles; qu'il y a lieu de respecter ces matériaux;
21. Considérant que l'augmentation du volume de toiture permet d'aménager un grand logement duplex de 3 chambres et qu'un escalier est installé en partie centrale pour accéder à la suite parentale sous toiture ;
22. Considérant que l'annexe sur le côté droit est prolongée jusqu'au 3^{ème} étage, ce qui permet d'aménager une salle de bain plus confortable au duplex ; que ce volume déroge en termes de hauteur mais qu'il ne présente pas de nuisances vu sa faible superficie (+/- 4 m²) ;
23. Considérant qu'il est prévu une cave par logement ;
24. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
25. Considérant que la densification de cette maison entraîne la création d'un local vélos/poussettes mais que l'espace aménagé dans le hall d'entrée ne peut être pris en considération car celui-ci est trop petit et n'est pas destiné à cet usage ; que, en effet, ce hall doit être praticable en tout temps et non encombré ; qu'il y a lieu dès lors de prévoir ce local dans une pièce séparée ;

Façade avant :

26. Considérant que seul le châssis du 1^{er} étage est encore en bois et de ton brun foncé, comme la porte ; que les châssis aux rez-de-chaussée et bel-étage sont, quant à eux, en PVC ton brun clair, tandis que les châssis du soupirail sont en PVC blanc ;
27. Considérant que la multiplicité de teintes et de matériaux ne tend pas à respecter le cachet d'origine de cette bâtisse et qu'il y a lieu de revenir à des châssis en bois moulurés et de même teinte sur l'ensemble de la façade à rue ;
28. Considérant qu'il y a également lieu de prévoir une allège pleine sur le châssis du 1^{er} étage au droit du balcon central ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter la profondeur de l'auvent arrière à 3 m ;
- ne pas aménager de local habitable au sous-sol arrière et indiquer « local non-habitable » sur les plans ;
- aménager un local vélos/poussettes distinct, aisément accessible ;
- proposer des châssis bois moulurés de même teinte, en façade à rue ;
- prévoir une allège pleine pour le châssis du balcon au 1^{er} étage avant ;
- soit remettre en fonction la citerne d'eau de pluie existante, soit en prévoir une nouvelle, soit prévoir des mesures compensatoires ;
- parer la toiture mansardée d'ardoises sur le brisis et de tuiles sur le terrasson.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*