

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de Moerkerke 16

OBJET :

dans un grand commerce spécialisé (accessoire au bâtiment sis rue Gallait 138-158), régulariser le changement d'affectation du bâtiment en 2 logements, l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte

AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)

ENQUETE :

-

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un grand commerce spécialisé (accessoire au bâtiment sis rue Gallait 138-158),
 - régulariser :
 - le changement d'affectation du bâtiment en 2 logements,
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage ;
 - mettre en conformité :
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (dalle de sol entre le rez-de-chaussée et le sous-sol),
 - et la modification de l'aspect architectural de la façade avant (suppression du balcon au 1er étage et de la baie du soupirail) ;

HISTORIQUE

- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 3) Vu l'autorisation du 18 février 1898 en vue de "construire une maison" ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 21 novembre 1974 en vue de "transformer et agrandir le bâtiment" ;
- 5) Vu la confirmation du 16 juin 2016 attestant de l'existence de locaux accessoires au grand commerce spécialisé du bâtiment sis rue Gallait 138-158 (bureau, entreposage, ...) ;
- 6) Vu la mise en demeure du 9 juin 2022 portant sur le changement de destination du bâtiment en 3 unités de logements, la construction d'une annexe d'environ 12m² au rez-de-chaussée, l'imperméabilisation de l'ensemble de la zone de cours et jardins, le changement d'utilisation de la toiture plate au niveau du 2ème étage en terrasse et la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis, corniche et porte en PVC, mise en peinture des éléments en pierre bleue) ;
- 7) Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
- 8) Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 24 mois ;

AFFECTATION

- 9) Considérant que le demande vise à changer l'affectation de cet immeuble occupé par les bureaux et à l'entreposage du grand commerce spécialisé sis rue Gallait 138-158 (Kadizi) en logement ;
- 10) Considérant qu'il est prévu d'aménager 2 logements en duplex à la place ;
- 11) Considérant que cette modification n'entraîne pas de grandes transformations car ce bâtiment était déjà à l'origine destiné à de l'habitation ;

HABITABILITE

- 12) Considérant qu'un premier duplex 3 chambres est aménagé aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ; que celui-ci dispose de la jouissance privative du jardin ; qu'un nouvel escalier est créé pour permettre une communication interne à ce logement ;
- 13) Considérant que la chambre 3, au 1^{er} étage droit, ne présente que peu de possibilité d'aménagement et d'évolution, car celle-ci ne dispose que de 2,0 mètres en largeur ; qu'il y a lieu de réduire la chambre de gauche pour lui fournir au moins 2,20 mètres ;
- 14) Considérant qu'un second duplex 2 chambres est quant à lui prévu aux 2 et 3^{ème} étages et qu'il est conforme en termes d'habitabilité ;
- 15) Considérant qu'une baie en façade arrière donne accès à une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage ; que celle-ci rentre dans les gabarits autorisables et permet un accès extérieur pour le duplex supérieur, ce qui augmente le confort de celui-ci ;

FACADE AVANT

- 16) Considérant que d'après la note explicative, le sous-sol est condamné et n'est dès lors plus accessible ; que des rangements sont proposés au sein des logements ;
- 17) Considérant que cela entraîne la fermeture du châssis au sous-sol avant ;
- 18) Considérant que le seuil de fenêtre au rez-de-chaussée a été supprimé et qu'il y a lieu de restaurer celui-ci ;
- 19) Considérant qu'un effort important est consenti pour retrouver le caractère originel du bien (sablage des pierres, enduit blanc, ...) ;
- 20) Considérant qu'il est prévu notamment de remplacer les châssis PVC par du bois de ton anthracite ; que cette proposition est acceptable ;
- 21) Considérant que les habitations du côté pair de la rue comportent encore leurs balcons en façade avant ; que le balcon au 1^{er} étage gauche est supprimé et rompt cette continuité, ce qui est fort regrettable ;
- 22) Considérant qu'il y a lieu de le rétablir si la structure du bâtiment le permet ;
- 23) Considérant que si la bâtisse n'est plus apte à accueillir un balcon en porte-à-faux, il y a alors lieu de remplacer le garde-corps actuel, pour revenir à un élément en fer forgé ouvragé, de même style que les bâtisses voisines ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- améliorer le confort de la chambre 3, au 1^{er} étage avant, en augmentant sa largeur à 2,20 mètres, tout en respectant les superficies minimales pour la chambre 2,
- proposer des châssis à profils moulurés en façade à rue,
- remplacer le garde-corps actuel au 1^{er} étage par un par élément en fer forgé ouvragé, s'inspirant du ferronneries des bâtisses voisines ou prévoir un balcon si la structure du bâtiment le permet,
- remettre un seuil en pierre bleue en dessous de la fenêtre du rez-de-chaussée,
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision et les achever dans les 24 mois.

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,*

Valérie PIERRE, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*