AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Gallait, 36

OBJET :

dans un immeuble de sept logements, régulariser des modifications de volumes en partie arrière, le réaménagement d'une partie des logements et des modifications esthétiques en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité

AUTRE(S) :

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

ENQUETE :

du 13/10/2023 au 27/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de sept logements, régulariser :
 - des modifications de volumes en partie arrière, dont :
 - la construction d'un préau au rez-de-jardin coté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)
 - la construction de balcons aux 1^{er} et 3^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - des modifications structurelles intérieures,
 - des modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 juin 1926 visant à « construire un magasin et un atelier » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 novembre 1929 visant à « construire un toit français et deux annexes et effectuer des transformations intérieures » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 août 1946 visant à « revêtir la façade » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 octobre 1953 visant à « construire un bureau de dessin et couvrir une partie de la cour » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir périmé du 22 mars 1957 visant à « agrandir les bureaux et les ateliers » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 17 avril 2018 visant à « dans un bâtiment affecté à de l'équipement, affecter l'entièreté de l'immeuble au logement, construire une annexe et des lucarnes en façade arrière, fermer l'espace au niveau du sous-sol sous une annexe existante, effectuer des travaux structurels intérieurs, transformer ce bâtiment en un immeuble de rapport de 7 logements, apporter des modifications à la façade arrière et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant (châssis aux étages) » ;
8. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
9. Vu les conditions émises dans l'avis de la Commission de concertation du 6 mars 2018 dans le cadre de l'instruction de la demande de permis susvisée, à savoir :
 - proposer un logement fonctionnel et conforme au 2^{ème} étage droit,
 - utiliser l'entrée cochère comme espace de rangement complémentaire pour les vélos et les poussettes et y prévoir un dispositif de sécurité pour ceux-ci,
 - maintenir les éléments de décors suivants :
 - les portes d'entrée des logements,
 - la cheminée et les moulures (murs, plafond, ...) de la pièce avant au rez-de-chaussée,

- les éléments de décors de la pièce avant au 1^{er} étage,
 - la cheminée et les moulures du plafond pour la pièce avant au 2^{ème} étage,
 - proposer une façade avant où la division des châssis est cohérente et où tous les châssis sont d'un seul matériau et d'une seule couleur ;
10. Vu la mise en demeure du 8 avril 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
- la réalisation de travaux structurels :
 - au niveau du jardin sous-sol : mise en place d'un préau de 3,90 x 4,60 m (17,94 m²),
 - au niveau du 1^{er} étage en façade arrière gauche : mise en place d'un balcon terrasse d'environ 2,23 m²,
 - au niveau du 3^{ème} en façade arrière gauche : mise en place d'un balcon terrasse d'environ 2,03 m²,
 - au niveau du 3^{ème} étage en façade arrière droite : mise en place d'un balcon terrasse d'environ 4,46 m²,
 - au niveau des 3^{ème} et 4^{ème} étages dans le duplex de gauche : percement d'un mur porteur afin de créer une baie ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
 - le non-respect de la condition du PU 2017/77 ;
11. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
12. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à la cessation des infractions dans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

SITUATION LICITE :

13. Vu la situation régulière du bien, à savoir :
- sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - sous-sol arrière droit et rez-de-chaussée droit : un logement duplex,
 - rez-de-chaussée gauche : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont local vélos/poussettes),
 - étages 1 et 2 : deux logements par étage,
 - combles (deux niveaux) : deux logements duplex ;

VOLUME :

14. Considérant que le préau situé au demi-sous-sol côté droit déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de gabarit en ce que le volume dépasse considérablement le profil mitoyen du n° 38 en profondeur ;
15. Considérant que ce volume n'est pas particulièrement qualitatif ; que, dès lors, la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer le préau ;

TERRASSES/BALCONS :

16. Considérant que la demande vise à régulariser la création de balcons aux 1^{er} et 3^{ème} étages en façade arrière qui dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de volumes ; que toutefois les transformations n'entraînent pas de nuisances particulières et augmentent le confort des logements et que dès lors, la régularisation est acceptable ;

REPARTITION DES LOGEMENTS :

17. Considérant qu'une seconde cuisine a été installée au sous-sol mais que cela n'induit pas la création d'un nouveau logement ;
18. Considérant que pour accéder à la chambre du logement du 2^{ème} étage gauche, l'accès se fait par la cuisine, que cela ne contribue pas au bon aménagement des lieux et que lors il est demandé de revenir à la situation de droit (chambre à l'avant et salon à l'arrière) ;
19. Considérant que l'aménagement du duplex situé aux 3^{ème} et 4^{ème} étages côté gauche est modifié avec le percement du mur porteur au 3^{ème} étage afin de relier la chambre et la salle de douche initialement prévue pour l'autre logement ;
20. Considérant que ces modifications ne contribuent pas au bon aménagement des lieux en ce que cela réduit la diversité de logements et supprime les deux logements 3 chambres ; que, dès lors, il y a lieu de revenir à la situation de droit ;
21. Considérant qu'un espace de rangement (buanderie) est ajouté au logement du 3^{ème} étage côté droit, ce qui est qualitatif ;

22. Considérant que l'aménagement des chambres situées sous les combles est revisité ; que les escaliers hélicoïdaux sont remplacés par des escaliers droits ; que les salles de bain sont réduites ; que, toutefois, ces modifications n'altèrent pas les conditions d'habitabilité ;

ESAPCES COMMUNS :

23. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;

24. Considérant que le local compteurs est accessible à l'ensemble des habitant.e.s ;

FACADE AVANT :

25. Considérant que les impostes des trois châssis centraux au 1^{er} étage sont trop hautes et qu'elles ne respectent pas la situation de droit ; qu'il y a lieu de les modifier afin de respecter l'alignement de l'ensemble des châssis ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le préau au demi-sous-sol à l'arrière côté droit ;
- retrouver au moins un logement de 3 chambres ;
- pour le logement du 2^{ème} étage gauche, de revenir à la situation de droit (chambre à l'avant et salon à l'arrière) ;
- proposer des châssis en façade avant au 1^{er} étage conformes à la situation de droit avec des impostes qui s'intègrent avec le restant de la façade ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions dans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

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,*

Luc SANCIAUME, *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,*