

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Gallait 107**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 3 logements), modifier l'affectation du rez-de chaussée commercial en logement, démolir une couverture de cour et modifier la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 02/09/2019 au 16/09/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et vise à changer l'affectation du commerce vers un logement, à démolir une couverture de cour et à modifier la façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 avril 1930 visant à construire une annexe ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 26 octobre 1943 visant à construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 18 mars 1976 visant à couvrir la cour ;
- 5) Vu l'avis du SIAMU du 13 mai 2019 ;
- 6) Considérant que le changement d'affectation est conforme à la zone du PRAS ;
- 7) Considérant que le logement proposé, à savoir un logement une chambre de 68m², possède de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 8) Considérant également que la couverture de cour est supprimée, ce qui permet au logement d'avoir un espace extérieur privatif ;
- 9) Considérant qu'une terrasse en bois est aménagée et que le reste de la zone de cour est jardin est perméable, en pleine terre et plantée sur plus de la moitié de sa superficie, conformément à l'art. 13 du titre I du RRU ;
- 10) Considérant que le projet déroge à l'art. 6 du titre VIII du RRU en ce qu'aucun emplacement supplémentaire de parking n'est prévu ;
- 11) Considérant toutefois qu'un local vélo est prévu en sous-sol ;
- 12) Considérant cependant que celui-ci n'est pas facilement accessible en ce qu'il faut pour y accéder descendre les 9 marches vers les caves, passer une première porte vers l'espace central, manoeuvrer à travers celui-ci pour enfin arriver vers le local placé à l'arrière ;
- 13) Considérant que le local vélo doit être accessible en priorité et qu'il y a lieu, à défaut de le placer au rez-de-chaussée, de le déplacer au centre du plan du sous-sol et de supprimer la porte, et de revoir l'emplacement de la cave 0 et du local poubelle en conséquence ;
- 14) Considérant que le nombre de caves est suffisant compte tenu du nombre d'appartements projetés, et qu'il devra en être ainsi après la modification du plan des sous-sols ;
- 15) Considérant que le local compteurs est accessible facilement et en tout temps par les occupants de l'immeuble ;
- 16) Considérant que la façade avant est modifiée afin de répondre à la nouvelle affectation du rez-de-chaussée ;
- 17) Considérant que la vitrine commerciale et l'enseigne publicitaire sont supprimées ;
- 18) Considérant qu'un nouveau soubassement en pierre bleue est réalisé, aligné en hauteur avec le voisin de droite ;
- 19) Considérant que de nouvelles baies sont créées dans le respect des travées supérieures, à la différence que les linteaux sont droits, sans pour autant que cela ne nuise à l'esthétique de l'immeuble ;
- 20) Considérant que les châssis sont en PVC, ce qui est dommage sur un immeuble néoclassique et que dès lors il y a lieu de proposer des châssis en bois ;
- 21) Considérant que la porte en bois est conservée, qu'une imposte à châssis en PVC est ajoutée et que dans un souci de cohérence, le châssis de l'imposte doit être en bois également ;

- 22) Considérant que les châssis des étages sont en PVC et qu'il y aura lieu, lors d'un prochain remplacement de revenir à du bois;
- 23) Considérant que la nouvelle façade est enduite en gris clair, que cela ne répond pas à l'enduit des étages supérieurs et qu'il y a lieu dès lors d'enduire la nouvelle façade du rez-de-chaussée de la même couleur que celle des étages supérieurs, à l'exception du soubassement en pierre bleue ;
- 24) Considérant que les plans sont lacunaires en ce que les consoles supportant le balcon ne sont pas détaillées en terme d'enduit et de couleur, et qu'il y a lieu également de les enduire de la même couleur que le reste de la façade ;
- 25) Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée mais que le reste de la façade présente des éléments à mettre en conformité, à savoir les châssis qui ne respectent pas le cintrage des linteaux et l'enduit qui est dans un état de délabrement avancé ;
- 26) Considérant dès lors que ces éléments devront être mis en conformité lors d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- déplacer le local vélo au centre du plan du sous-sol, supprimer la porte et revoir l'emplacement de la cave 0 et du local poubelle en conséquence ;
- proposer des châssis en bois pour les nouvelles baies et pour l'imposte de la porte ;
- enduire la nouvelle façade du rez-de-chaussée de la même couleur que celle des étages supérieurs, à l'exception du soubassement en pierre bleue.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU Titre VIII Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*