AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Albert Giraud 24**OBJET :** dans un immeuble de bureaux de gabarit R+3, changer l'affectation du 3^{ème} étage en 2 logements, réaliser des travaux structurels, réaménager l'ensemble du bâtiment et modifier la façade avant (entrée, châssis et ouverture de baies)**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE : -**ENQUETE :** -**REACTIONS :** -**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 bureaux de gabarit R+3 :
 - changer l'affectation du 3^{ème} étage en 2 logements en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, art. 10 (éclairage naturel) ;
 - réaliser des travaux structurels ;
 - réaménager l'ensemble du bâtiment ;
 - modifier la façade avant (entrée, châssis et ouverture de baies) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 9 mai 1916 visant à « transformer la propriété » ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juin 1941 visant à « pratiquer une porte dans la façade principale de la maison » ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mai 1948 visant à « exhausser d'un étage et transformer l'intérieur (bâtiment principal) » ;
- 5) Considérant que la demande ne modifie pas la volumétrie de l'immeuble ;
- 6) Considérant que la répartition et l'aménagement interne des bureaux sont modifiés, que 4 unités de bureaux sont réparties du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage en proposant des espaces qualitatifs ;
- 7) Considérant que le 3^{ème} étage est affecté à du logement et que 2 appartements traversant de 2 chambres se partagent le plateau ;
- 8) Considérant que les deux affectations proposées sont compatibles ;
- 9) Considérant que les appartements font respectivement 92,10 m² et 80,89 m² ; qu'ils bénéficient tous 2 d'une terrasse donnant sur l'intérieur d'ilot et que leur aménagement est qualitatif ;
- 10) Considérant que les plans d'archives de 1948 font déjà état d'une terrasse à cet emplacement mais que le projet prévoit d'en limiter l'accessibilité afin d'empêcher toute vue intrusive sur les parcelles voisines conformément au Code civil ;
- 11) Considérant que les pièces situées en façade avant (séjour du 3.1 et chambres du 3.2) sont en léger déficit d'éclairage naturel mais que ce manquement est minime ; qu'il n'y a pas lieu d'agrandir les ouvertures en façade avant et que dès lors la dérogation peut être accordée ;
- 12) Considérant que l'ensemble des toitures plates existantes (à l'exception de la plateforme du rez-de-chaussée) a été verdurisée, ce qui améliore les qualités végétales et esthétiques de l'intérieur d'ilot ;
- 13) Considérant que l'immeuble a également été repensé de façon à pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite ;
- 14) Considérant que les accès à l'immeuble et aux étages ont été transformés de la façon suivante :
 - suppression du seuil de porte et sas d'entrée au même niveau que la rue ;
 - création d'une pente depuis le sas vers le niveau du rez-de-chaussée ;
 - intégration de WC PMR ;
 - adaptation des circulations ;

- placement d'un ascenseur aux dimensions adéquates ;
- 15) Considérant cependant que les aires de sorties des bureaux 0.1 et 1.1 devraient être revues si le demandeur souhaite les rendre accessibles aux PMR, puisque le couloir doit faire minimum 1,50m pour permettre la sortie, perpendiculaire au couloir ;
- 16) Considérant que tous ces réaménagements internes ont pour conséquence la suppression des escaliers existants, la création de nouvelles circulations internes et l'ouverture de certains murs porteurs ;
- 17) Considérant que la façade arrière est entièrement rénovée (isolation + enduit) et que les châssis du dernier étage ont été modifiés en adéquation avec le nouveau logement ;
- 18) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement au sein même de l'appartement et que le local compteur, situé au rez-de-chaussée est accessible à tous ;
- 19) Considérant que le projet se trouve en zone A et B au plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 20) Considérant que dans ces zones il faut renforcer la mobilité active ;
- 21) Considérant que pour les bureaux existants, il est recommandé de mettre en place 1 emplacement vélo par 200m² de bureaux ;
- 22) Considérant qu'il y lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio, de 2m² par vélo ;
- 23) Considérant que l'accès au local vélo pourrait être facilité via un accès direct depuis le hall principal plutôt que latéralement via le couloir ;
- 24) Considérant qu'en façade avant, la division des châssis en situation de fait et en situation projetée n'est pas conforme à la situation de droit de 1948 et qu'il y a lieu de maintenir les divisions des châssis conformément à ces plans (petits bois manquants) ;
- 25) Considérant que le projet prévoit également la suppression de la seconde porte d'entrée à rue, réalisée suite au permis d'urbanisme de 1941 puisque celle-ci n'a pas d'utilité dans le projet ainsi réaménagé ;
- 26) Considérant que les baies des fenêtres de la travée de droite sont modifiées aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, dans l'alignement des niveaux supérieurs afin de correspondre aux nouvelles utilisations (bureau direction) prenant place de l'escalier existant ;
- 27) Considérant cependant que ces modifications nuisent aux qualités architecturales d'origine de la façade et que le maintien des baies existantes reste compatible avec la nouvelle utilisation des pièces situées côté rue ;
- 28) Considérant de tout ce qui précède que le projet proposé est qualitatif et qu'il améliore la situation en place ;
- 29) Considérant que la construction des locaux est antérieure au 01/10/1998 ; qu'il est donc probable que de l'amiante soit présente au sein de ceux-ci et qu'il convient, avant tout travaux de transformation ou de démolition, de réaliser un inventaire amiante et de le joindre à toute demande de permis d'urbanisme impliquant des travaux de ce type ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Revoir l'aménagement des logements en plaçant les espaces de séjour et de nuit du même côté ;
- Adapter la superficie du local vélo et faciliter son accès en limitant le nombre de portes à franchir ;

La dérogation suivante est accordée :

- Art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - éclairage naturel

Abstention : -

Abbreviations : 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

Alice HOSSE, *Présidente,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction Patrimoine Culturel*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*