

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/10/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Albert Giraud 24 - 24B

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (bureaux et 2 logements), changer l'affectation d'une partie des bureaux en logements (4) afin d'y établir un immeuble abritant des bureaux au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages (2 par niveaux)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 23/09/2021 au 07/10/2021

REACTIONS :

2

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- des travaux préparatoires dans le bâtiment, effectués en octobre-novembre 2020, ont entraîné une série de désagréments :
 - pollution des sols ; problèmes d'humidité ; présence éventuelle d'amiante ;
- des questionnements ont été soulevés :
 - sur des mesures particulières qui seraient prises concernant les murs mitoyens afin d'assurer leur étanchéité, leur isolation acoustique, leur isolation thermique ;
 - sur les mesures de protection qui seront mises en place afin de protéger les bâtiments mitoyens lors de la destruction des étages ;
 - sur l'impact extérieur de la suppression des fenêtres rabattantes à l'arrière du bâtiment ainsi que de la suppression des parties plus hautes ;
- au niveau de la situation projetée, il y a une absence du plan en coupe de la façade latérale qui accueillera de nouvelles ouvertures ;
- la terrasse du deuxième étage va entraver l'intimité des cours et des jardins avoisinants ;

1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (bureaux et 2 logements) :

- changer l'affectation d'une partie des bureaux en logements afin d'y établir un immeuble abritant des bureaux au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages (2 par niveaux) en dérogation avec le RRU, titre II, art. 10 (superficie lumineuse) ;
- aménager une terrasse au 2^{ème} étage en dérogation avec le RRU, titre I art. 4 et 6 (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes) ;

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) Vu le permis d'urbanisme du 5 janvier 2021 visant à, dans un immeuble de bureau 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) ;

6) Considérant que la répartition autorisée par ce dernier permis est la suivante :

- rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages : bureaux ;
- 3^{ème} étage : 2 logements de 2 chambres (+/- 95m²) ;

- 7) Considérant que la présente demande vise à modifier ce dernier permis accordé afin d'y établir un immeuble de 6 logements et bureaux répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : bureaux ;
 - 1^{er} étage : 2 logements (+/- 95 et 155m²) ;
 - 2^{ème} étage : 2 logements (+/- 95 et 120m²) ;
 - 3^{ème} étage : 2 logements (inchangés) ;
- 8) Considérant que le rez-de-chaussée est composé de 2 espaces bureaux répartis de part et d'autre d'un hall commun central abritant les communs (compteurs, poubelles, espaces vélos) ;
- 9) Considérant que les nouveaux logements proposés sont des appartements de 2 chambres de grandes superficies (entre 95 et 155m²) et que chacun bénéficie d'un espace extérieur ;
- 10) Considérant que les 4 nouveaux logements proposés sont qualitatifs, qu'ils suivent la même logique que les 2 logements autorisés au 3^{ème} étage, à savoir 2 chambres situées côté rue, un bloc « technique » central et des espaces de jour situés côté arrière donnant accès à un petit espace extérieur ;
- 11) Considérant que les pièces situées en façade avant (chambres) sont en léger déficit d'éclairage naturel (pour la chambre la plus grande), mais que ce manquement est minime, qu'il n'y a pas lieu d'agrandir les ouvertures en façade avant, que cette même dérogation a déjà été acceptée pour les logements du 3^{ème} étage, et que dès lors elle peut également être accordée ;
- 12) Considérant que les espaces extérieurs proposés respectent le code civil (1^{er} cour existante ok et 3^{ème} existante archives et validée PU précédent), que la terrasse du 2^{ème} étage est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme mais ne porte pas préjudice à la parcelle voisine ;
- 13) Considérant que les 2 logements situés au 3^{ème} étage sont inchangés ;
- 14) Considérant qu'en façade arrière, les ouvertures situées au niveau des espaces de séjour des logements ont été agrandies afin de garantir un éclairage naturel conforme ;
- 15) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement au sein même de l'appartement ;
- 16) Considérant qu'un local destiné au parking de 14 vélos est prévu au rez-de-chaussée ;
- 17) Considérant que la façade avant est inchangée ;
- 18) Considérant que les travaux de désamiantage ont été réalisés conformément à la législation via un permis d'environnement (ref. : 1769330) ;
- 19) Considérant que les transformations projetées portent sur une superficie de plus de 500 m² ; qu'une déclaration de classe 3 (rubrique 28-1) relative au chantier doit être introduite auprès de la Commune, et déclarée complète préalablement à l'entame des travaux ;
- 20) Considérant qu'il serait nécessaire de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie.

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.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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, *Présidente,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*