

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Gallait, 88

**OBJET :**sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et trois bâtiments arrière, modifier l'affectation du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière en fond de parcelle de bureau vers logement**SITUATION :** AU PRAS :

en zone de forte mixité et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 16/06/2022 au 30/06/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et trois bâtiments arrière (commerce, bureau, logement), modifier l'affectation du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière 3, de bureau vers logement (passer de quatre à cinq unités) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1952 visant à « transformer la façade principale » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 juin 1952 visant à « construire un arrière-bâtiment » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 décembre 1958 visant à « transformer l'arrière-bâtiment » ;
5. Vu le permis de bâtir du 22 mai 1964 visant à « décaper et recimenter la façade » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 14 juin 2005 visant à « affecter des bureaux et ateliers en 4 logements en gardant des bureaux (384 m<sup>2</sup>) et détruire partiellement la toiture pour créer 2 cours avec dégagement de la première partie de l'allée » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 26 septembre 2006 suite à la demande visant à « aménager les toitures plates des arrière-bâtiments en terrasses avec rehausse des murs mitoyens » ;
8. Vu le refus du permis d'urbanisme du 21 août 2007 suite à la demande visant à « construire des cabanons d'accès aux toitures et aménager des toitures places en terrasses accessibles » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 20 septembre 2011 « construire une terrasse rentrante dans le versant de toiture arrière d'un immeuble à appartements » ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 10 mars 2020 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et 2 logements) et 3 bâtiments arrière, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant de bureau en commerce et installer une vitrine en façade avant » (ce permis n'a pas encore fait l'objet d'un contrôle) ;
11. Vu le refus du permis d'urbanisme du 30 mars 2021 suite à la demande visant à « abattre un tilleul » ;

**SITUATION LICITE :**

12. Considérant que la situation licite de la parcelle est la suivante :

- bâtiment à front de rue :
  - sous-sol : accessoire,
  - rez-de-chaussée : bureau,
  - 1<sup>er</sup> étage : un logement,
  - 2<sup>ème</sup> étage + combles : un logement (duplex)
 [quand le permis d'urbanisme du 10 mars 2020 aura été contrôlé, la situation licite sera :
  - sous-sol : accessoire,
  - rez-de-chaussée avant : commerce,
  - rez-de-chaussée centre et arrière : bureau,
  - 1<sup>er</sup> étage : un logement,
  - 2<sup>ème</sup> étage + combles : un logement (duplex)],
- bâtiment arrière 1 :

- rez-de-chaussée : bureau,
- 1<sup>er</sup> étage : 1 logement,
- bâtiment arrière 2 :
  - rez-de-chaussée : bureau,
- bâtiment arrière 3 :
  - sous-sol : accessoire,
  - rez-de-chaussée : bureau,
  - 1<sup>er</sup> étage : bureau,
  - 2<sup>ème</sup> étage = un logement,
- total logements : quatre unités ;

#### SITUATION PROJETEE :

13. Considérant que la situation projetée prévoit le changement d'affectation de bureau (bâtiment arrière 3) en logement ;
14. Considérant que le nombre de logements passe dès lors de quatre à cinq unités ;

#### HABITABILITE :

15. Considérant que le WC ne respecte pas les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'un sas avec deux portes ne le sépare pas des locaux habitables ; que, néanmoins, il se situe dans un hall à l'écart des pièces de vie et que la dérogation est donc acceptable ;
16. Considérant que le logement, mis à part le WC, respecte les normes d'habitabilité en vigueur ;

#### ESPACES COMMUNS :

17. Considérant que les caves et le local compteur ne sont pas spécifiés sur les plans ;
18. Considérant que les emplacements vélo se situent dans l'entrée cochère mais qu'ils semblent insuffisants au vu du nombre de logements ;
19. Considérant que la cage d'escalier est commune pour les logements et les bureaux ;

#### SERVICE D'INCENDIE ET D'AIDE MEDICALE URGENTE (SIAMU) :

20. Considérant que, en date du 11 mai 2022, le SIAMU a émis un avis défavorable sur la présente demande (réf. T.1981.3251/7) ; que celui-ci stipule, premièrement, qu'il n'y a pas de deuxième voie d'évacuation et, deuxièmement, que l'accessibilité est extrêmement difficile à plus de 50 m de la voie publique et en traversant trois immeubles et deux cours ;

#### CONCLUSION :

21. Considérant que, au vu de l'avis SIAMU défavorable susmentionné, il y a lieu de refuser le permis sollicité ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

#### Abstention : -

*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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*