

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Masui 166

**OBJET :**

dans un immeuble de 3 logements, modifier le nombre et la répartition des logements (de 3 vers 4 unités), ajouter un atelier et un bureau, construire une annexe en façade arrière, aménager une terrasse sur une toiture plate, imperméabiliser la zone de cour et jardin et apporter des modifications en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE :

-

**ENQUETE :**

du 16/09/2020 au 30/09/2020

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

L'architecte

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements, modifier le nombre et la répartition des logements (de 3 vers 4 unités), ajouter un atelier et un bureau, construire une annexe en façade arrière, aménager une terrasse sur une toiture plate, imperméabiliser la zone de cour et jardin et apporter des modifications en façade avant ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 22 octobre 1901 visant à agrandir l'annexe et la véranda ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mai 1936 visant à transformer l'intérieur de l'immeuble et y ajouter un WC ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 5 juillet 2005 visant à construire des annexes aux rez-de-chaussée (cuisine), 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et à rehausser les murs mitoyens gauche et droit, accordé à condition de supprimer les annexes du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage et de revoir la disposition des appartements en conséquence ;
- 5) Vu la mise en demeure du 2 juillet 2013 pour les infractions suivantes :
  - construction d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage à gauche de l'annexe autorisée par le permis d'urbanisme du 5 juillet 2005,
  - construction d'un balcon à droite de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage,
  - imperméabilisation totale de la cour,
  - modification du nombre de logements (6 en lieu et place de 3) ;
- 6) Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 25 janvier 2013 visant à augmenter le nombre de logements de 3 à 5, construire une annexe en façade arrière, aménager une terrasse sur une toiture plate et imperméabiliser la zone de cour et jardin, jamais complétée correctement et déclarée sans suite le 25 février 2020 ;
- 7) Vu l'art. 192 du CoBAT visant à faire cesser les infractions urbanistiques ;
- 8) Considérant que la présente demande est une modification de la précédente en ce que le nombre de logements est réduit (4 en lieu et place de 5), mais que l'on ajoute un bureau et un atelier, portant à 6 le nombre d'entités indépendantes au sein de l'immeuble ;
- 9) Considérant qu'une annexe est créée au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m (4m) le mitoyen le moins profond ;
- 10) Considérant qu'une annexe est construite à l'entre-étage, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m (4m) le mitoyen le moins profond ;
- 11) Considérant qu'une terrasse est aménagée à droite de l'annexe à l'entre-étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce que le mur mitoyen est rehaussé et qu'il dépasse le mitoyen le moins profond de plus de 3m (4m) et le mitoyen le plus bas de plus de 3m (5m) ;

- 12) Considérant qu'une annexe est construite au 2<sup>ème</sup> étage en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les profils mitoyens les plus profonds et les plus hauts ;
- 13) Considérant qu'un atelier prend place au sous-sol, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'il supprime toutes les caves des logements ;
- 14) Considérant qu'un bureau prend place à l'entresol qui servait au départ d'espaces de rangements pour les logements, et que cela ne préfigure dès lors pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 15) Considérant que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est inchangé ;
- 16) Considérant que le duplex existant entre le 2<sup>ème</sup> étage et les combles est scindé en deux ;
- 17) Considérant que le séjour/cuisine de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'il n'atteint pas le minimum de superficie requis (26m<sup>2</sup> en lieu et place de 28m<sup>2</sup>) ;
- 18) Considérant que la chambre 2 déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie requis (8m<sup>2</sup> en lieu et place de 9m<sup>2</sup>) ;
- 19) Considérant de plus que le nouvel aménagement perd en qualité en ce que l'espace à l'origine traversant se voit bouché par les espaces sanitaires ;
- 20) Considérant que la division crée plus de problèmes qu'elle n'en résoud, et que dès lors il n'y a pas lieu de scinder le logement existant ;
- 21) Considérant qu'une lucarne est créée en façade arrière, mais que celle-ci s'avère obsolète si le logement duplex n'est pas divisé ;
- 22) Considérant que des faux-plafonds sont créés à tous les étages, en dérogation à l'art. 20 du titre I du RCU en ce qu'ils masquent une partie des baies qui sont visibles depuis l'espace public ;
- 23) Considérant qu'aucun local vélos et poussettes n'est prévu, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ;
- 24) Considérant que le jardin est entièrement dallé, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU ;
- 25) Considérant que la façade à rue a subi des interventions qui dérogent à l'art. 7 du titre I du RCU, à savoir que les châssis ne respectent ni les formes, ni les divisions, ni les matériaux d'origine (bois vers PVC), que des panneaux masquent les impostes, que la fenêtre de cave est masquée, et qu'il est prévu de remplacer la porte d'origine par une porte en PVC à l'esthétique relativement pauvre ;
- 26) Considérant qu'une lucarne est prévue en façade avant, en dérogation à l'art. 12 du titre I du RCU en ce qu'elle ne participe pas à la composition esthétique de la façade ;
- 27) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de maintenir 3 logements maximum dans l'immeuble, de supprimer le bureau et l'atelier, de rendre des espaces communs aux logements, de créer un local vélo et poussettes, de supprimer les annexes en dérogation (revenir au volume autorisé par le permis d'urbanisme du 5 juillet 2005), de planter en pleine terre au moins 50% de la surface du jardin, de ne pas construire les lucarnes, de supprimer tous les faux-plafonds, de conserver la porte en bois d'origine, et de revenir à des châssis en bois avec impostes vitrées sur l'ensemble de la façade (fenêtre de cave comprise) ;
- 28) Considérant qu'il y a lieu d'entamer ces travaux dans les 6 mois et de les terminer dans les 12 mois de la notification du refus du permis d'urbanisme ;

**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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*