

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue Metsys 57 - 59
OBJET :	dans un immeuble à usage mixte (activité productive 227m ² et 2 logements aux étages), changer l'affectation de l'activité productive en un logement, aménager 6 logements aux étages portant le nombre de logement à 7, construire des annexes aux 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages et modifier la toiture aux 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages en façade arrière
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 01/10/2020 au 15/10/2020
REACTIONS :	0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (activité productive 227m² et 2 logements aux étages), changer l'affectation de l'activité productive en un logement, aménager 6 logements aux étages portant le nombre de logement à 7, construire des annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages et modifier la toiture aux 3^{ème} et 4^{ème} étages en façade arrière :
 - Au sous-sol : aménager des caves privatives pour chaque unité d'appartement ;
 - Au rez-de-chaussée : changer l'affectation de l'activité productive en 1 logement deux chambres avec création d'un jardin en partie en pleine terre, aménager un local vélo poussette dans l'entrée cochère ;
 - Au 1^{er} étage : aménager 2 logements 2 chambres, construire une annexe sur toute la largeur de la parcelle ;
 - Au 2^{ème} étage : aménager 2 logements 2 chambres, construire une annexe sur toute la largeur de la parcelle de 3,5m de profondeur (annexe en dérogation au Titre I, art. 4 du RRU) avec rehausse du mur mitoyen de 3.52m de profondeur sur une hauteur de 3,3m ;
 - Au 3^{ème} étage : aménager le bas des 2 duplex, construire une annexe en dérogation au Titre I, art. 6 du RRU ;
 - Au 4^{ème} étage : aménager le haut des 2 duplex, construire une annexe en dérogation au Titre I, art. 6 du RRU ;
- 2) Vu que la parcelle actuelle était à l'origine constituée de deux immeubles "jumeaux" dans leur typologie qui ont été rassemblés;
- 3) Considérant qu'il est regrettable de supprimer une activité productive au profit d'un logement car cette affectation est à protéger en Région Bruxelloise afin de conserver une activité au sein de la ville et donc une mixité de fonction même en zone d'habitation;
- 4) Considérant que le logement créé au rez-de-chaussée donne sur un jardin long et étroit et qu'il serait préférable de diminuer la taille des pièces de vie qui sont très spacieuse (76m²) au profit de l'agrandissement de ce jardin et de limiter ainsi le nombre de fenêtres de toit qui sont des sources de bruit lorsqu'il pleut et de surchauffe en été;
- 5) Considérant que la zone nuit de l'appartement du rez-de-chaussée est constitué d'un long couloir en L et que celui-ci pourrait être réduit en inversant la chambre principale avec la chambre secondaire ;
- 6) Considérant que la superficie de la salle de douche des appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages à gauche est de 3.7m², ce qui est peu confortable pour un appartement 2 chambres;
- 7) Considérant que les halls d'entrée des appartements aménagés aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont très étroits et donc peu fonctionnels;
- 8) Considérant que l'aménagement des pièces de vie des 4 appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages n'est pas optimal, la pièce central est sombre par la présence des anciens murs de la façade arrière et que l'aménagement ne propose pas un espace fluide ;
- 9) Considérant que la superficie de la salle de douche de l'appartement duplex des 3^{ème} et 4^{ème} étages est de 2,9m², ce qui est peu confortable pour un appartement 2 chambres;

- 10) Considérant qu'il est dommage que la création de ces 6 appartements aux étages ne prévoit pas l'aménagement d'espace extérieur sous forme de balcon ou petite terrasse, ce qui augmenterait grandement leur confort;
- 11) Considérant que la dérogation au Titre I, art. 6 du RRU pour les modifications en toiture est importante, que ces modifications entraînent des rehausses de mur mitoyen de gauche et de droite en forme d'escalier qui sont peu esthétiques et qu'il y a lieu de ne pas rehausser ces murs mitoyens en se conformant au volume autorisable pour la construction de lucarne (maximum 2/3 de la largeur de la façade) ;
- 12) Considérant que la construction au niveau de l'annexe du 2^{ème} étage crée une importante rehausse du mur mitoyen qui est en dérogation au Titre I, art. 4 du RRU et qu'il y a lieu d'observer un retrait de 3m par rapport à ce mur mitoyen afin de ne pas enclaver la parcelle de droite;
- 13) Considérant que les nouveaux châssis proposés sont qualitatifs dans leur division et dans le choix du bois qui est un matériau noble et durable et qu'ils se rapprochent de la situation d'origine ;
- 14) Considérant qu'il y a lieu de procéder à un inventaire amiante ;
- 15) Considérant dès lors que cette demande ne peut être autorisée telle que présentée ;

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*