

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Masui, 207

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière, mettre en conformité le changement des affectations logement (rez-de-chaussée du bâtiment avant, rue Masui n° 207) et entreposage (bâtiment arrière) vers équipement d'intérêt collectif de types socio-culturel et culturel, la couverture de la cour, la réalisation d'un escalier de secours (à l'intérieur du bâtiment) et le changement de la porte de garage en façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 21/10/2021 au 04/11/2021

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière, mettre en conformité :
  - le changement des affectations logement (bâtiment avant, rue Masui n° 207) et entreposage (bâtiment arrière) vers équipement d'intérêt collectif de types socio-culturel et culturel,
  - la couverture de la cour, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (verdurisation des toitures plates) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
  - la réalisation d'un escalier de secours à l'intérieur,
  - le changement de la porte de garage en façade avant ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation de bâtir du 11 janvier 1946 ayant pour objet : " Reconstruction immeuble " ;
3. Vu le permis de bâtir du 5 août 1986 (rue Masui n° 207 et rue du Progrès, n° 421-423) ayant pour objet : "démolir des annexes, modifier la façade rue du Progrès et couvrir une cour du côté rue Masui" (l'ensemble des 3 adresses formant un tout occupé par une seule entreprise) ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 26 août 2008 ayant pour objet : " Toevoeging van een woning op de 3de verdieping " [trad : « ajouter un logement au 3<sup>ème</sup> étage »];

**SITUATION LICITE :**

5. Vu la situation licite du bien (sur base du permis d'urbanisme du 26 août 2008), à savoir :
  - au n° 207 rue Masui :
    - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (caves),
    - rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements du bâtiment (garage),
    - 1<sup>er</sup> étage : 1 logement,
    - 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement,
    - 3<sup>ème</sup> étage : 1 logement
    - > soit un total de 3 logements (1 par étage)
  - aux n° 421-423 de la rue du Progrès :
    - entreposage ;

**PROJET :**

6. Considérant que, au fil du temps, les deux parcelles (rue Masui, n° 207 et rue du Progrès, n° 421 423) ont été liées et que des modifications de répartition ont visiblement eu lieu à plusieurs reprises;
7. Considérant que, par rapport à la situation licite reprise dans le dernier permis d'urbanisme (cf. supra), le bâtiment arrière lié aux n°421 et 423 de la rue du Progrès est intégré dans le projet actuel et que l'accès à celui-ci s'effectue par le n° 207 de la rue Masui ;
8. Considérant que cette division induit que les superficies restantes situées aux n° 421 et 423 de la rue du Progrès conservent leur affectation (entrepasage) et qu'elles ne sont pas concernées par la présente demande ;
9. Considérant que le projet vise donc à changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant de la rue Masui, n°207, de logement vers équipement, et celle du bâtiment arrière, d'entrepasage vers équipement ;

**AFFECTATIONS :**

10. Considérant que le changement d'affectation porte sur une superficie de 922 m<sup>2</sup>, affectée à de l'équipement d'intérêt collectif de types socio-culturel et culturel ;
11. Considérant que la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorise la suppression de superficies liées à du logement pour l'implantation d'équipement d'intérêt collectif ;
12. Considérant dès lors que la suppression des superficies accessoires aux logements, situées au rez-de-chaussée du bâtiment avant (n° 207 rue Masui), est autorisable ;
13. Considérant que le projet est conforme à la prescription 2.2 du PRAS autorisant, pour les bâtiments situés en zone d'habitation, la création d'équipement d'intérêt collectif de ce type sur une superficie de 1000 m<sup>2</sup> ;

**COUVERTURE DE LA COUR :**

14. Considérant que la cour située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est recouverte par une toiture plate d'une superficie de 28 m<sup>2</sup> ;
15. Considérant que cette construction déroge aux réglementations en vigueur car elle couvre entièrement la parcelle, dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits autorisables par le RRU et n'est pas verdurisée;
16. Considérant que, au vu de son enclavement, il semble difficile de proposer un aménagement verdurisé et d'en assurer la pérennité;
17. Considérant que cette modification n'améliore certes pas les qualités végétales et paysagères de l'îlot mais que, pour autant, elle ne dégrade pas la situation actuelle, s'agissant déjà d'une zone imperméabilisée;
18. Considérant cependant qu'afin de compenser l'imperméabilisation totale de la parcelle, il y a lieu de placer une citerne d'eau pluviale à connecter aux toilettes ;
19. Considérant par ailleurs que cet aménagement permet d'améliorer les circulations internes et d'éviter le passage des occupants à l'air libre et de limiter les éventuelles nuisances de bruit dans l'intérieur d'îlot;

**ESCALIER DE SECOURS :**

20. Considérant qu'un nouvel escalier de secours est aménagé et que ces travaux structurels n'apportent pas de nuisances particulières, s'agissant d'interventions réalisées dans les volumes existants ;

**PORTE DE GARAGE :**

21. Considérant que la porte de garage ne présente pas le même dessin que la porte d'origine ; que la nouvelle porte nuit à l'esthétique de la façade et doit représenter la nouvelle affectation des lieux ;

**PERMIS D'ENVIRONNEMENT :**

22. Considérant que l'organisation d'évènements est liée à l'activité principale et en est accessoire ; que, étant donné la fréquence très irrégulière et limitée d'évènements organisés sans rapport avec l'activité culturelle dans les locaux, l'exploitation des lieux ne nécessite pas de permis d'environnement ;
23. Considérant néanmoins que, en cas de modification du nombre et/ou du type d'évènements prévus, il y aura lieu de prendre contact avec le Département Urbanisme et Environnement de la Commune de Schaerbeek afin de déterminer si un tel permis s'avère nécessaire ou non ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:**

- Prévoir une porte d'entrée représentative de la nouvelle affectation et s'intégrant aux caractéristiques architecturales de l'immeuble;
- Placer une citerne de récupération des eaux de pluie connectée aux toilettes;

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. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (verdurisation des toitures plates).

Abstention(s) : -

*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, *Représentante de la Commune,*

Michaël BRIARD, *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,*