

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/03/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Place Masui, 3

OBJET :sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (activité productive et 3 logements) et un bâtiment arrière (accessoire au rez-de-chaussée avant), étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles et aménager une terrasse dans le versant arrière**SITUATION :**

AU PRAS :

zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

ENQUETE :

du 11/02/2022 au 25/02/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

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 (activité productive et 3 logements) et un bâtiment arrière (accessoire au rez-de-chaussée avant) :
 - étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles ;
 - aménager une terrasse dans le versant arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 31 mai 1901 visant à « construire un magasin » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 12 mai 1903 visant à « modifier les constructions du fond de la propriété » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 11 septembre 1903 visant à « modifier la propriété » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 décembre 1946 visant à « remettre en état et construire une terrasse » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 décembre 1946 visant à « reconstruire un arrière-bâtiment » ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 novembre 1953 visant à « renouveler l'enduit et transformer la façade et l'intérieur du rez-de-chaussée » ;
9. Vu la confirmation du 8 septembre 2021 attestant de l'existence de :
 - au rez-de-chaussée et dans l'arrière-bâtiment : activité productive,
 - au 1^{er} étage : un logement,
 - au 2^{ème} étage : deux logements (studios),
 - dans les combles : locaux accessoires aux logements ;
10. Considérant que le logement studio au 2^{ème} étage dispose d'une surface réduite ; que la demande vise à privatiser les combles et d'y étendre ce logement afin d'en faire un duplex ;
11. Considérant que cette intervention confère à ce logement une surface conséquente ; que celui-ci est repensé en vue d'aménager les espaces de nuit au 2^{ème} étage et les espaces de vie sous toiture ;
12. Considérant que la création de la terrasse en versant arrière permet de créer un espace extérieur, ce qui améliore le confort de ce logement duplex, mais que celle-ci déroge au règlements d'urbanisme en vigueur ;
13. Considérant que les parties latérales de la terrasse sont rendues inaccessibles et végétalisées afin d'éviter les problèmes de vues droites sur les propriétés voisines que cependant il y a lieu de prévoir un garde-corps sur le pourtour de la terrasse accessible ;
14. Considérant que l'espace sous toiture respecte les normes d'habitabilité et dispose d'un beau volume ; que la présence des différentes fenêtres de toit ainsi que de l'ouverture sur la terrasse lui permettent de jouir de la lumière naturelle ;

15. Considérant que cet espace totalement ouvert ajoute une plus-value à l'aménagement du séjour tout en profitant du caractère brut et esthétique de la charpente ;
16. Considérant que les espaces de nuit au 2^{ème} étage respectent la réglementation en vigueur ;
17. Considérant que le nouvel aménagement est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
18. Considérant que, bien que le bâtiment date d'avant 1932, sa façade avant ne présente pas une grande qualité architecturale ;
19. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc ne respectant pas les divisions d'origine, ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade ;
20. Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à des châssis aux profils moulurés respectant les divisions et matériaux d'origine ;
21. Considérant que les plans sont lacunaires quant au dessin de la façade arrière ; qu'il en va de même pour les plans en coupe (bac à plantes et garde-corps à 1,5 m), qu'il y a lieu de la fournir afin de mieux se rendre compte de l'intégration de la terrasse et des châssis ;
22. Considérant que l'on modifie radicalement la typologie de la toiture ;
23. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que présenté offre de bonnes conditions d'habitabilité ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- fournir les plans de la façade arrière et proposer une nouvelle subdivision des châssis harmonieuse (en lien avec les chevrons de la charpente) ;
- dessiner, sur les plans en coupe, le bac à plantes ainsi que le garde-corps à 1,9 m des limites ;
- revenir à des menuiseries en bois à profils moulurés pour l'ensemble des châssis et pour la porte d'entrée respectant les divisions d'origine.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hauteur)

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,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*