

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Masui, 164

**OBJET :**

dans un immeuble de 2 logements, construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage arrière droit, supprimer une annexe au 2<sup>ème</sup> étage, ajouter un logement (2 vers 3), démolir un arrière-bâtiment, aménager 2 terrasses sur les toitures plates des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et apporter des modifications à la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

**ENQUETE :**

du 12/04/2022 au 26/04/2022

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

Attendu que, lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- le propriétaire du projet devrait faire en sorte d'éviter toute nuisance sonore et visuelle,
- aucune demande de convention n'a été établie entre voisins pour la construction de l'annexe au niveau de la mitoyenneté ;

## 1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 2 logements :

- construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage arrière droit,
- supprimer une annexe au 2<sup>ème</sup> étage,
- ajouter un logement (2 vers 3 unités), en dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- démolir un arrière-bâtiment, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU,
- aménager 2 terrasses sur les toitures plates des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, en dérogation à l'art. 29 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- apporter des modifications à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;

## 2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 septembre 1936 visant à « ajouter un WC » ;

## 3. Considérant que la modification de la volumétrie en façade arrière se fait dans les gabarits autorisables ;

## 4. Considérant qu'un appartement de 2 chambres est aménagé au rez-de-chaussée ;

## 5. Considérant que des murs sont supprimés pour permettre l'aménagement d'un séjour/cuisine ouvert vers le jardin et conforme aux règlements d'urbanisme dans ses dimensions ;

## 6. Considérant que la chambre est placée à l'avant du plan, ce qui n'est pas idéal au rez-de-chaussée en ce que les nuisances sonores provenant de la rue sont importantes ;

## 7. Considérant toutefois que l'espace le plus souvent occupé est le séjour et qu'il se trouve en partie arrière ;

8. Considérant que l'entresol accueille une 2<sup>ème</sup> chambre accessible par un nouvel escalier depuis le rez-de-chaussée ;9. Considérant que cette chambre déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que sa superficie est insuffisante (8,9 m<sup>2</sup> en lieu et place de 9 m<sup>2</sup>) ;

## 10. Considérant toutefois que la dérogation est minime et qu'elle est due à la transformation du WC en salle de douche, ce qui permet une amélioration de son habitabilité ;

11. Considérant qu'un appartement de 1 chambre est aménagé au 1<sup>er</sup> étage et qu'il déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que son séjour, couplé à la cuisine, n'atteint pas le minimum de superficie requis (24 m<sup>2</sup> en lieu et place de 28 m<sup>2</sup>) ;

12. Considérant toutefois que le volume est généreux en ce que le plafond se trouve à 3,80 m de hauteur et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
13. Considérant qu'une salle de bain est aménagée dans la nouvelle annexe contre le mitoyen de droite ;
14. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate existante, en dérogation à l'art. 29 du titre I du RCU en ce que sa rehausse n'est pas réalisée en maçonnerie de 28 cm d'épaisseur mais à l'aide d'un écran pare-vue ;
15. Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter l'art. 29 du titre I du RCU et de réaliser le mur en maçonnerie ;
16. Considérant qu'un appartement de 2 chambres est aménagé en duplex au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles ;
17. Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage accueille le séjour/ salle à manger/cuisine, en conformité avec les normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme ;
18. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la nouvelle toiture plate, en dérogation à l'art. 29 du titre I du RCU en ce que sa rehausse n'est pas réalisée en maçonnerie de 28 cm d'épaisseur mais à l'aide d'un bac à plantes ;
19. Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter l'art. 29 du titre I du RCU ;
20. Considérant que 2 chambres sont aménagées dans les combles, en conformité avec les normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme ;
21. Considérant que la toiture est ouverte afin d'aménager un balcon en façade arrière mais que celui-ci engendre des vues droites intrusives vers la parcelle de gauche ;
22. Considérant qu'il y a lieu de ne pas aménager de balcon dans la toiture ou de proposer une solution respectant le code civil ;
23. Considérant qu'une salle de douche est aménagée dans les combles mais que la douche se trouve sous la fenêtre de toit et qu'elle a, en moyenne, une hauteur sous plafond de 1,80 m ; que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
24. Considérant qu'il y a lieu, dès lors, d'inverser la position de la douche avec celle du WC afin de garantir à l'utilisateur de pouvoir l'utiliser aisément ;
25. Considérant qu'un abri est démolit dans le jardin ; que plus de 50 % de la superficie de ce dernier est en pleine terre mais qu'aucun aménagement paysager n'est proposé ; que cela déroge à l'art. 13 du titre I du RRU en ce qu'il n'est pas planté et ne permet pas le développement de la biodiversité ;
26. Considérant qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée et qu'il est facilement accessible depuis la rue ;
27. Considérant que les plans ne donnent aucune information sur la façade avant et que la note explicative indique que les châssis seront remplacés, sans autre précision ;
28. Considérant que les châssis actuels dérogent à l'art. 7 du titre I du RCU en ce qu'ils sont en PVC avec grilles d'aération apparentes dans les traverses d'impôts ; que cela ne correspond pas à une architecture néoclassique qui doit se doter de châssis en bois, d'autant que le bien se situe en ZICHEE ;
29. Considérant dès lors que les châssis devront être en bois tout en respectant les formes et divisions d'une architecture néoclassique ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- respecter l'art. 29 du titre I du RCU et réaliser les murs en briques pour les terrasses ;
- ne pas aménager de balcon dans la toiture ou proposer une solution respectant le code civil ;
- inverser la position de la douche avec celle du WC dans les combles ;
- proposer un aménagement paysager permettant le développement de la biodiversité dans le jardin ;
- proposer des châssis en bois respectant les formes et divisions d'une architecture néoclassique.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

*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,*

Joffrey ROZZONELLI, *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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*