

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Masui, 185

**OBJET :**

dans un immeuble de rapport de trois logements, réaménager l'immeuble en une maison unifamiliale et mettre en conformité des modifications apportées à la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

-

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Le demandeur

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de trois logements :
  - réaménager l'immeuble en une maison unifamiliale, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage salon pièce centrale rez-de-chaussée) et à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales),
  - mettre en conformité des modifications apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 3 (corniche et châssis), 7 (châssis) et 21 (corniche) du Titre I du RCU ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation du 31 aout 1906 visant à "transformer une serre en véranda";
3. Vu l'autorisation de bâtir du 3 décembre 1912 visant à "apporter des modifications";
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 avril 1925 visant à "transformer les annexes";
5. Vu que le bien date d'avant 1932 et que, par conséquent, il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

**PROJET :**

6. Considérant que cette maison unifamiliale contient six salles de douche/bain, huit chambres et deux espaces polyvalent/salon TV ; que cela pourrait s'assimiler à une occupation de logement type "cohabs";
7. Considérant que l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée côté rue, avec une salle de douche annexe, modifie fortement l'espace originel des pièces et supprime l'éclairage de la pièce centrale (salon) depuis la façade avant, ce qui nuit à ses qualités d'habitabilité ;
8. Considérant qu'il y a lieu de retrouver les trois pièces en enfilade, comme à l'origine, afin d'assurer la ventilation et l'éclairage optimal de ce plateau ;
9. Considérant que, au 1<sup>er</sup> étage, l'aménagement d'une salle de bain dans la pièce centrale modifie fortement l'espace originel des pièces et supprime l'éclairage de la pièce du milieu depuis la façade avant, ce qui diminue son habitabilité ;
10. Considérant qu'il y a lieu de déplacer la salle de bain dans la chambre n°4 et de réaménager la pièce centrale en espace commun (bureau et espace de rangement) ;
11. Considérant que le nombre de chambres (huit unités) densifie fortement le bien et qu'il est dès lors préférable de limiter le nombre de chambres à six unités et d'allouer les superficies restantes aux espaces sanitaires ou aux espaces communs (bureaux, séjour, etc.) ;
12. Considérant que la vue en plan de l'entresol (rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage) et la coupe AA de cet entresol présentent une discordance au niveau du dessin car la vue en plan propose une salle polyvalente et la coupe une chambre ; qu'il y a lieu de supprimer l'appellation « chambre » de la coupe ;
13. Considérant qu'une erreur est également présente au niveau des titres des vues en plans 2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup> et toiture et qu'il y a lieu de rectifier les plans ;

**FACADE AVANT :**

14. Considérant que, en façade avant, les châssis ont été modifiés sans respect des matériaux (PVC au lieu du bois) et du cintrage (aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages), ce qui déroge aux règlements urbanistiques en vigueur et dénature cette façade néoclassique ;
15. Considérant que la corniche est recouverte d'un bardage PVC et qu'il y a lieu de dégager ce bardage et de restaurer la corniche en bois d'origine ;
16. Considérant la présence de briques de verre au niveau du soupirail en façade avant, que cela nuit aux qualités esthétiques de la façade et qu'il y a lieu de revenir à un châssis vitré avec une ferronnerie ;

**FACADE ARRIERE :**

17. Considérant que, au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, un accès à la toiture plate est prévu mais qu'il n'est pas précisé s'il s'agit d'une terrasse ; qu'il y a lieu d'en faire mention si tel est le cas ;
18. Considérant que, en cas d'aménagement d'une terrasse, celle-ci doit se conformer au Code civil en matière de vues et ne pas générer de nuisances particulières ;

**GESTION DES EAUX PLUVIALES :**

19. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
20. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
21. Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
22. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
23. Considérant l'art. 18 de l'Ordonnance Cadre Eau du 20 octobre 2006, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
24. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est présente dans les plans de la situation licite mais que, en situation projetée, celle-ci n'apparaît plus ;
25. Considérant qu'il y a lieu d'apporter des précisions quant à la présence de la citerne et d'intégrer une gestion des eaux pluviales sur la parcelle dans ce projet ;

**AVIS FAVORABLE UNANIME A CONDITION DE :**

- supprimer la salle de bain construite au rez-de-chaussée (pièce avant) et retrouver les trois pièces en enfilade comme à l'origine afin de conserver une ventilation et un éclairage optimal ;
- déplacer la salle de bains du 1<sup>er</sup> étage (partie centrale) dans la chambre n°4 et réaménager la pièce centrale en espace commun (bureau et espace de rangement) ;
- limiter le nombre de chambres dans cet immeuble à six unités ;
- dans la coupe AA', remplacer l'appellation « chambre » par « salle polyvalente » pour l'entresol rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage ;
- rectifier les plans en ce qui concerne les titres des vues en plan 2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup> et toiture ;
- préciser l'utilisation de la toiture plate au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et rehausser le garde-corps en respectant les normes de sécurité ;
- remettre des châssis en bois respectant les divisions (double cadre, bas de portes pleins, moulures ...) et le cintrage des baies comme à l'origine ;
- replacer un châssis vitré avec ferronnerie au niveau du soupirail en façade avant
- dégager le bardage PVC de la corniche et restaurer celle-ci ;
- conserver et réactiver la citerne de récupération d'eau de pluie ou mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales ;

**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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*