

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Masui, 220

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (activité productive et bureau) au rez-de-chaussée, et 9 logements aux étages, régulariser le changement d'affectation de l'activité productive vers 2 logements supplémentaires (passer de 9 à 11), l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 3^{ème} étage, les aménagements intérieurs des logements et la réalisation de travaux structurels (perçement de trémies d'escalier), et mettre en conformité le changement d'affectation du bureau vers un équipement de service public zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 14/04/2023 au 28/04/2023

RÉACTIONS :

1

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (activité productive et bureau) au rez-de-chaussée et 9 logements aux étages) :
 - régulariser:
 - le changement d'affectation de l'activité productive vers l'ajout de 2 logements (passer de 9 à 11) en dérogation aux art. 6 (porte d'entrée) et 11 (vue) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 20 (faux plafonds) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la création d'une annexe au rez-de-chaussée arrière,
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 3^{ème} étage en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - les aménagements intérieurs des logements en dérogation aux l'art.10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos) du Titre II du RRU et à l'art. 20 (faux plafond) du Titre I du RCU et à l'art. 13 (local vélos) du Titre II du RCU,
 - la réalisation de travaux structurels (perçement de trémies d'escalier),
 - mettre en conformité le changement d'affectation du bureau vers un équipement de service public (pouvoir local – commune) en dérogation à l'art. 11 du Titre VII du RRU (stationnement pour deux-roues légers) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

2. Vu l'autorisation du 8 septembre 1899 visant à « construire une maison à l'angle » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 11 août 1998 prorogé en date du 22 août 2000, visant à « installer 6 appartements et construire une extension aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages affectés à des pièces d'habitation (ex atelier), modifier les façades et rehausser le mur mitoyen arrière (vers n° 3-4 place Masui) » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 12 juillet 2016 visant à « dans un immeuble comportant un rez-de-chaussée à usage d'atelier de production et 6 logements aux étages : augmenter le nombre de logements à 9, changer l'affectation des ateliers au rez-de-chaussée en bureaux, démolir et reconstruire une annexe centrale sur 3 niveaux, construire une toiture-terrasse, construire une annexe en toiture, construire des passerelles, placer un ascenseur, modifier la porte d'entrée et les châssis en façade avant » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 juillet 2017 visant à « changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble d'activité productive en restaurant » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 25 août 2020 visant à « dans un immeuble à usage mixte (une activité productive au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages), changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers un équipement d'intérêt collectif (crèche) » qui n'a pas encore été contrôlé ;

7. Vu la situation licite du bien à savoir, une activité productive et un bureau au rez-de-chaussée, 3 logements par étage (soit 9 logements) et des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol ;
8. Vu le procès-verbal d'infraction du 7 décembre 2020 portant sur :
 - la modification de destination d'une partie du rez-de-chaussée et la modification du nombre de logements (12 au lieu de 9),
 - le non-respect des plans et des conditions du permis d'urbanisme du 12 juillet 2016,
 - la modification du volume,
 - la réalisation de travaux structurels,
 - la modification de l'aspect architectural des façades à rue ;
9. Vu l'Article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'Article 300 du COBAT ;
10. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME :

11. Considérant que la verrière infractionnelle couvrant la cour a été supprimée ;
12. Considérant que la fermeture de la cour couverte par un mur en maçonnerie et un châssis permet la création d'une annexe au rez-de-chaussée arrière sans pour autant nuire aux constructions voisines ; qu'elle permet l'aménagement d'un logement une chambre et non d'un studio ;

TERRASSE :

13. Considérant que la toiture plate du 3^{ème} étage n'a pas été végétalisée (condition du permis de 2016) et qu'à sa place une terrasse y a été aménagée ; que celle-ci ne respecte pas le code civil (vue droite au voisin n° 294-296) et qu'il y a lieu de s'y conformer et de séparer physiquement la terrasse des parties non accessibles de la toiture (avec des garde-corps) ;

RÉPARTITION :

14. Considérant que le projet propose la répartition d'unités suivante :
 - rez-de-chaussée : 2 logements (56,31m² et 78m²) et un équipement de service public (111m²),
 - 1^{er} étage : 3 logements (81,47m², 95,95m² et 53,77m²),
 - 2^{ème} étage : 3 logements (81,47m², 95,95m² et 53,77m²),
 - 3^{ème} étage et combles : 3 logements duplex (156,47m², 170,95m², 103,77m²),
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

ÉQUIPEMENT :

15. Considérant que la présente demande porte également sur le changement d'affectation du bureau en équipement de service public ;
16. Considérant que le changement d'affectation concerne une superficie de 111m² ;
17. Considérant que l'affectation projetée est conforme avec les prescriptions de la zone ; que celle-ci ne porte pas atteinte à la mixité de la zone et ne provoque aucune nuisance supplémentaire ;
18. Considérant toutefois qu'aucun local vélos n'est proposé pour le personnel ou les visiteurs et qu'il y a lieu d'y remédier ;

LOGEMENTS :

19. Considérant que l'activité productive sera remplacée par deux logements au rez-de-chaussée et que cela implique l'augmentation de deux unités au sein de l'immeuble (11 au lieu de 9) ;
20. Considérant que le logement « appartement 2 » déroge aux prescriptions urbanistiques en termes d'éclairage (pour la chambre) et du fait qu'aucune fenêtre ne permet de vues directes et horizontales vers l'extérieur sur au moins 3m, ce qui n'est pas acceptable ;
21. Considérant que le logement « appartement 1 » déroge en ce qu'un faux plafond est placé sans un retrait minimum requis par rapport à la baie visible depuis l'espace public et qu'il y a lieu d'y remédier ;
22. Considérant au vu de ce qui précède, que cette proposition surdensifie l'immeuble ; que les logements proposés sont mono-orientés, ce qui nuit à leurs qualités d'habitabilité et que la solution est d'aménager un seul logement traversant ;
23. Considérant que l'aménagement des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages a été revu sans pour autant nuire à leurs conditions d'habitabilité, sauf pour les faux plafonds trouvés au 1^{er} étage devant la baie visible depuis l'espace public et qu'il y a lieu d'y remédier ;

24. Considérant que le séjour du logement « appartement 7 » présente un léger déficit d'éclairage naturel (moins de 7%) ; qu'étant infime, la dérogation peut être accordée ;
25. Considérant que ce logement est étendu dans les combles afin d'avoir un espace de rangement privatif spacieux, mais que ce local ne peut en aucun cas modifier sa fonctionnalité ;
26. Considérant qu'il en va de même pour le grenier du logement « appartement 9 » ;

COMMUNS :

27. Considérant que les espaces de rangement privatifs des logements sont repartis entre le sous-sol et les combles ;
28. Considérant que le local vélos est réduit au profit du nouvel équipement, mais que cet aspect nuit aux qualités d'habitabilité des logements ; qu'en surplus un nouveau logement sera ajouté au sein de l'immeuble et qu'il y a lieu de prévoir un local spacieux pour les nombres de chambres projetées (2m² par vélo/chambre) ;
29. Considérant qu'au vu de la nouvelle proposition de logements, il faut améliorer la conformité de l'immeuble par l'aménagement d'un local ordures ménagères et un local de rangement du matériel de nettoyage ;

FAÇADES :

30. Considérant que les façades sont remises dans leur pristin état ;

CHARGES D'URBANISME :

31. Vu l'Arrêté du Gouvernement du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme et soumettant au paiement des charges la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1000m² de superficie de plancher ;
32. Considérant que la superficie de plancher totale du projet, affectée en logement est égale à 1261m² et que dès lors des charges d'urbanisme à l'occasion de l'éventuelle délivrance de permis d'urbanisme seront imposées ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- limiter le nombre de logements à 1 au rez-de-chaussée ;
- prévoir un espace vélos pour l'équipement de service public et un prévoir un local vélos - poussettes pour les logements conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur et au vade-mecum de Bruxelles-Mobilité (2m² par vélo/chambre) ;
- prévoir un retrait des faux plafonds au moins égal à l'épaisseur de partie du faux plafond passant devant les baies visibles depuis l'espace public ;
- limiter la terrasse du dernier étage conformément au code civil, la délimiter par la pose de garde-corps et végétaliser les parties non accessibles de la toiture ;
- prévoir un local ordures ménagères et un local pour le matériel du nettoyage au sous-sol ;
- entamer les travaux nécessaires à la cessation des infractions dès la notification de la décision de cette demande et de les terminer endéans les 12 mois ;

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 - hauteur)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*