

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Masui, 144

OBJET :

dans un immeuble de rapport comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée, un garage/parking souterrain et 7 logements aux étages, régulariser le réaménagement des logements, le placement de climatiseurs, d'un ventilateur en partie arrière, et réaliser des travaux structurels intérieurs, et apporter des modifications en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité

AUTRE(S) :

L'immeuble date d'avant 1932 et est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 25/08/2023 au 08/09/2023

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 :

- Lucarnes et Terrasses :
 - Les lucarnes avant et arrière ont été ajoutées en 2003 ou plus tard ;
 - Les terrasses arrière occasionnent une vue directe sur les voisins et occupent toute la largeur du bâtiment ;
- Emplacements de Garage :
 - Les emplacements de garage ont disparu depuis leur transformation en commerce (2020) ;
- Façade et Numérotation des Portes :
 - La façade avant a été transformée en 2020, créant une porte d'entrée supplémentaire, modifiant la numérotation des portes ;
- Ascenseur et Transformation d'Étages :
 - L'ascenseur prévu sur les plans de 2003 n'a jamais été installé et a été remplacé par un local à vélos et un hall d'entrée ;
 - Des changements ont été apportés au deuxième étage, supprimant le hall de l'ascenseur pour créer l'entrée d'un appartement au grenier ;
- Augmentation du Nombre d'Appartements :
 - Le nombre d'appartements a été augmenté au fil des ans, notamment grâce à des lucarnes ajoutées à la toiture ;
 - Le demandeur souhaite créer un appartement supplémentaire sans augmenter la hauteur de la toiture ;
- Caves :
 - les caves, ont une dimension de 2m sur 0,80m et une hauteur plafond de 2m, ce qui ne permet aucun dépôt possible aux locataires ;
- Autres Transformations :
 - Les châssis en bois ont été transformés en aluminium ;
- De manière générale :
 - Le demandeur veut régulariser des infractions dans son bâtiment ;
 - Les demandes de régularisation précédentes ont été rejetées par le département Urbanisme ;
 - Des interrogations sont émises sur l'acceptation de lucarnes dans le bâtiment voisin (144/146) ;

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de rapport comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée avant et arrière, un garage/7 emplacements parking au sous-sol arrière et 7 logements aux étages :
- régulariser :
 - le réaménagement des logements, en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, du Règlement Communal d'Urbanisme (Superficie minimale), et à l'art. 8 du Titre II du RRU (absence double porte WC),
 - le placement des climatiseurs et du ventilateur en partie arrière, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - réaliser des travaux structurels (démolition d'une partie de la dalle de sol, au rez-de-chaussée, en front de rue),
 - apporter des modifications en façade avant (vitrine commerciale, accès au commerce, agrandissement des baies, suppression d'allège), dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade (autre que châssis)) ;

HISTORIQUE

- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 14 décembre 1880 visant à " construire une maison " ;
- 3) Vu l'autorisation délivrée en date du 30 septembre 1898 visant à " construire un atelier au fond du jardin " ;
- 4) Vu l'autorisation délivrée en date du 23 mars 1917 visant à " construire un hangar " ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir périmé du 13 janvier 1956 visant à " exhausser d'un étage le bâtiment de fond " ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 juin 1958 visant à " l'agrandissement du rez-de-chaussée en façade arrière et la construction d'un arrière-bâtiment " ;
- 7) Vu le permis de bâtir du 23 juin 1972 visant à " démolir l'immeuble sis 144, rue Masui et y reconstruire un immeuble à appartements, transformer l'immeuble sis 146, rue Masui au rez-de-chaussée et couvrir la cour à l'arrière des deux bâtiments ", que les actes et travaux n'ont pas été réalisés et que ce permis est dès lors périmé en ce qui concerne les bâtiments à rue (seule la couverture de la cour a été exécutée) ;
- 8) Vu le permis de bâtir, délivré en date du 2 mars 2004, visant à " construire quatre lucarnes, construire une annexe sur trois niveaux, modifier toute la structure de l'immeuble et la distribution des logements, installer un ascenseur, modifier les baies du rez-de-chaussée en façade avant et les baies aux étages de l'immeuble 144, installer un commerce au rez-de-chaussée, réaménager 7 logements dont 3 appartements 1 chambre et 4 appartements 2 chambres et réaménager 15 emplacements de parking en sous-sol ", est périmé en ce qui concerne la modification des baies du rez-de-chaussée, en faveur du n°146;
- 9) Vu le permis de bâtir du 7 mai 2013 visant à " modifier la volumétrie de l'arrière-bâtiment " ;
- 10) Vu le permis d'urbanisme du 3 mars 2015 visant à " étendre le rez-de-chaussée commercial dans le hangar arrière, réaliser des modifications en façade (avant et arrière), construire des chiens assis et aménager des terrasses (façade arrière) " ;
- 11) Vu que cet immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- 12) Vu le permis d'environnement de classe 3 du 5 juin 2020 visant à exploiter 5 installations frigorifiques ;

SITUATION LICITE

- 13) Vu la confirmation du 11 janvier 2022 attestant de l'existence :
- au sous-sol avant : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au sous-sol arrière : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (garage/parking),
 - au rez-de-chaussée avant et arrière : un commerce,
 - au 1^{er} étage de gauche : 1 logement,
 - au 1^{er} étage de droite : 1 logement en duplex avec la mezzanine avant droite,
 - en mezzanine droite (arrière) : 1 logement,
 - au 2^{ème} étage de gauche : 1 logement,
 - au 2^{ème} étage de droite : 1 logement,
 - au 3^{ème} étage de gauche : 1 logement,
 - au 3^{ème} étage de droit : 1 logement ;
- 14) Vu le procès-verbal du 25 octobre 2021 portant sur les infractions suivantes :

- le maintien de l'aménagement de certaines pièces des logements non conformes au RRU et au permis d'urbanisme du 02/03/2004,
 - le maintien de la non-réalisation de deux conditions d'octroi du permis du 03/03/2015 à savoir (CoBAT, Art.300, 3°) :
 - les 7 emplacements de parking en au sous-sol de l'arrière-bâtiment destinés aux logements et au commerce du bâtiment,
 - les emplacements spécifiques pour le rangement de vélos à disposition des logements,
 - le maintien de la modification de la façade à rue par l'obturation des soupiraux par la pose de blocs béton à l'arrière des châssis,
 - le placement d'enseignes en vinyle non conformes car recouvrant plus de la moitié des fenêtres du rez-de-chaussée (RRU, Titre VI, art. 34),
 - le placement de marquises et de caissons à volets non conformes, car dépassant les largeurs des baies vitrées,
 - la modification de volume du bâtiment par le placement de 5 climatiseurs et d'un ventilateur en partie arrière sur la toiture végétalisée,
 - l'aménagement de locaux accessoires aux logements de l'immeuble, au niveau du sous-sol : les 8 caves privatives et le local poubelle ne sont pas aménagés. Ce qui est de plus, non-conforme au RRU, Titre II, chapitre 5 en termes de locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples,
 - l'aménagement des sanitaires du personnel du commerce situé au rez-de-chaussée non conformément au permis d'urbanisme du 03/03/2015. Une toilette a été installée au sous-sol sans aucun cloisonnement en lieu et place de 3 toilettes installées au rez-de-chaussée à proximité du bureau lié au commerce,
 - la modification de l'utilisation de la zone de stationnement, située au sous-sol, en zone de stockage accessoire au commerce situé rez-de-chaussée ;
- 15) Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
- 16) Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les terminer dans les 12 mois ;

SITUATION PROJETEE

TECHNIQUES SPECIALES

- 17) Considérant que la demande vise à régulariser, le placement de 5 climatiseurs et d'un ventilateur en partie arrière sur la toiture végétalisée, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur, en termes de profondeur et de hauteur, que ces groupes ne sont pas visibles depuis la voie publique ;
- 18) Considérant qu'un ventilateur (extraction/pulsion) a été installé, qu'il se situe à 30cm du mitoyen gauche, que son fonctionnement incessant nuit à la quiétude des voisins directs ;
- 19) Considérant qu'actuellement ces derniers se trouvent en intérieur d'îlot, qu'ils génèrent des nuisances sonores tant au niveau du système de climatisation que de ventilation, ce qui est particulièrement désagréable le soir et la nuit, qu'il est primordial que toute installation de ce type soit silencieuse et non polluante ;
- 20) Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une étude acoustique qui soit établie par un expert acousticien et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

HABILABILITE

logement du 1er étage côté droit

- 21) Considérant qu'au 1er étage, le logement, côté droit, de 3 chambres, n'est pas conforme aux normes d'habitabilité ; en effet, aucune des trois chambres ne présente une surface minimum de 14m² (12,5m², 10,4m², et 13m²), que ce déficit est minime et n'altère en rien son habitabilité ;

logement du 2ème étage côté droit

- 22) Considérant que celui-ci ne dispose pas de la superficie requise pour la chambre principale (13,5 m² et 13,1 m² au lieu de 14 m²), que ce déficit est minime et ne nuit nullement à son habitabilité ;

logement du 2ème étage côté gauche

- 23) Considérant que pour ce logement, la superficie de la chambre parentale est de 13,1 m², donc non conforme aux normes d'habitabilité, de plus, celle-ci est exiguë : 2,5m de largeur sur 3,4m de profondeur et l'autre partie de cette même chambre est de : 2,7m sur 1,7m ;
- 24) Considérant de plus, qu'il ne dispose pas d'un sas pour séparer le WC des pièces habitables, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

25) Considérant au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement ;

logement du 3ème étage côté droit

26) Considérant qu'au 3ème étage, la chambre du logement de droite ne bénéficie pas de la superficie minimale requise pour la chambre principale (13m², 10,2m² et 12m² au lieu de 14m²), que ce déficit est minime et n'altère en rien son habitabilité ;

logement du 3ème étage côté gauche

27) Considérant que ce logement ne dispose pas d'un sas pour séparer le WC des pièces habitables, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

COMMUNS

28) Considérant que l'extension du commerce initialement autorisée dans le permis d'urbanisme du 3 mars 2015 prévoyait un quai de déchargement intérieur ;

29) Considérant toutefois que cette zone de déchargement est utilisée comme extension du commerce (au vu des photographies) et qu'elle sert d'entrée au commerce sans respecter les conditions du permis susmentionné et qu'il y a lieu d'y remédier ;

30) Considérant qu'une zone de stockage est présente sur les plans de situation de droit, que celle-ci n'est accessible que depuis les communs des logements ;

31) Considérant que cette zone de stockage a été agrandie, qu'elle est à présent accessible depuis le sous-sol mais qu'elle ne nuit pas à l'utilisation des autres fonctions ;

32) Considérant qu'au sous-sol le nombre de caves n'est pas conforme au permis d'urbanisme du 3 mars 2015 (6 au lieu de 8) et qu'il y a lieu d'y remédier ;

FAÇADES

33) Considérant que la demande vise à modifier les vitrines et les accès du commerce par l'agrandissement des baies au rez-de-chaussée de l'immeuble n°144 et au n°146 ;

Pour le n°144

34) Considérant que les plans sont lacunaires quant à la matérialité de la porte sectionnelle de gauche au rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de le spécifier ;

35) Considérant que la demande prévoit l'agrandissement de la baie à droite de la porte sectionnelle, que cela nuit à l'esthétique de la façade, qu'il y a donc lieu de ne pas prévoir l'agrandissement et de se conformer à la situation de droit ;

36) Considérant que le soupirail existant en façade avant semble obturé, ce qui nuit à l'esthétique et empêche toute ventilation naturelle des caves et qu'il a lieu de revenir à la situation d'origine ;

37) Considérant que la porte d'accès au commerce a été abaissée, afin d'avoir un accès de plain-pied ce qui améliore son accessibilité ;

Pour le n°146

38) Considérant que la demande prévoit la modification de la façade afin de créer une entrée vers le commerce et des agrandissements des deux baies de part et d'autre au n°146, que cela dénature la façade d'origine de style néoclassique et porte atteinte à son esthétique, que de plus l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;

39) Considérant qu'au vu de tout ce qui précède, qu'il y a donc lieu de ne pas prévoir ces modifications et de se conformer à la situation de droit ;

40) Considérant au vu des photographies que les châssis du rez-de-chaussée et du sous-bassement ne respectent pas le cintrage des baies et qu'il y a lieu de respecter la situation de droit qui prévoit le matériau bois et le cintrage ;

41) Considérant au vu des photographies que les anciennes accroches des tentes solaires semblent toujours présentes sur la façade ; qu'il y a lieu de les supprimer et respecter la situation de droit ;

42) Considérant enfin au vu des photographies que les soupiraux sont condamnés, ce qui nuit à l'esthétique de la façade et la ventilation des sous-sols et qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit et de ne pas les obturer ;

MOBILITE

43) Considérant que du point de vue de la mobilité, le commerce ne dispose d'aucune aire de livraison en voirie pour le chargement et déchargement de marchandises ; que le quartier est continuellement confronté à des problèmes de nuisances sonores (bruits de klaxons et de chariots de livraison), renforcés par une circulation automobile excessive, et qu'il serait souhaitable de demander une zone de livraison en voirie, ou d'effectuer les livraisons au sein de l'exploitation tel que le prévoit la situation de droit ;

- 44) Considérant que selon le dernier permis d'urbanisme de 2015 les emplacements de parking sont prévus pour les logements et le commerce,
- 45) Considérant cependant que sur les plans figurent un emplacement pour les caddies, que cela n'est pas pratique car il n'y a pas d'accessibilité au commerce depuis le sous-sol, qu'il y a donc lieu de ne pas prévoir d'emplacement caddies à cet endroit ;

ENSEIGNES

- 46) Considérant également que les enseignes doivent éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et au titre IV du Règlement Communal d'Urbanisme ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

- 47) Considérant que la déclaration environnementale portant sur l'exploitation des 5 groupes frigorifiques doit faire l'objet d'une modification étant donné le déplacement d'un des groupes (modification du plan requise) ;
- 48) Considérant que les conditions d'exploiter reprises dans cette déclaration renseignent (Article C.5.) les normes de bruits à respecter ainsi que les démarches attendues en cas de nuisances acoustiques liées à celles-ci ;
- 49) Considérant que le système de ventilation ne constitue pas une installation classée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'aménagement de l'appartement du 2^{ème} étage côté gauche, afin qu'une chambre, au moins, bénéficie d'une surface habitable de 14 m² et qui respecte les normes d'habitabilité,
- prévoir un sas pour séparer le WC des pièces habitables dans les logements des 2^{ème} et du 3^{ème} étages côté gauche,
- prévoir au sous-sol 8 caves conformément au permis d'urbanisme du 3 mars 2015,
- supprimer au sous-sol les annotations et les espaces liés aux clients (dégagement caddies, etc.),
- pour la façade avant :
 - pour le n°144
 - indiquer sur les plans la matérialité de la porte sectionnelle de gauche au rez-de-chaussée,
 - ne pas prévoir l'agrandissement de la baie à droite de la porte sectionnelle,
 - pour le n°146
 - ne pas prévoir d'entrée pour le commerce et l'agrandissement des baies de part et d'autre,
- représenter en plans (plan d'implantation et plan à 1/50^{ème}) les 5 groupes frigorifiques ainsi que le ventilateur en partie arrière,
- prévoir une étude acoustique établie par un expert acousticien et prendre les mesures recommandées par celle-ci,
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision et les achever dans les 12 mois.

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)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie)

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,*

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,*