

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Masui 160**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), changer l'affectation du commerce en logement et modifier la volumétrie en façade arrière à tous les étages**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité

AUTRE : -

ENQUETE : du 18/06/2020 au 02/07/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 1 logement), changer l'affectation du commerce en logement et modifier la volumétrie en façade arrière à tous les étages ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 24 août 1880 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mars 1947 visant à construire un hangar ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 décembre 1954 visant à transformer la façade avant au rez-de-chaussée ;
- 5) Considérant que l'annexe de droite est démolie au 2^{ème} étage ;
- 6) Considérant qu'une annexe sur 2 étages est construite à gauche et qu'elle est inscrite dans les gabarits autorisables ;
- 7) Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière, également dans les gabarits autorisables ;
- 8) Considérant que l'arrière-bâtiment est en partie démoli et que cela apporte une respiration à l'intérieur de l'îlot ;
- 9) Considérant qu'une terrasse est surélevée de 60cm, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le mitoyen le moins profond (3,60m) mais que pour autant la dérogation est minime et qu'elle n'apporte aucune nuisance au voisinage ;
- 10) Considérant que le commerce est supprimé au profit de l'ajout d'un logement, ce qui est dommage mais qui ne va pas à l'encontre des prescriptions du PRAS ;
- 11) Considérant que les deux appartements créés possèdent chacun 3 chambres et que les normes minimales d'habitabilité sont atteintes ;
- 12) Considérant que chaque unité dispose d'espaces extérieurs privatifs (terrasses) qui ne portent pas de préjudice au voisinage et que le jardin en fond de parcelle, suffisamment à distance du logement du rez-de-chaussée, est partagé entre les 2 unités ;
- 13) Considérant que l'arrière-bâtiment est utilisé désormais comme local de rangement pour les 2 unités ;
- 14) Considérant qu'un local vélo et poussettes est créé ; qu'il est facile d'accès en ce qu'il se situe au rez-de-chaussée mais qu'il déroge à l'art. 4 du titre II du RRU en ce que sa hauteur sous plafond n'atteint pas le minimum requis (2,05m en lieu et place de 2,20m) ;
- 15) Considérant cependant que cela n'implique pas de difficulté d'utilisation et que dès lors, la dérogation est acceptable ;
- 16) Considérant que les compteurs sont facilement accessibles en tout temps ;
- 17) Considérant que la façade avant est modifiée au rez-de-chaussée de façon à recréer des baies suivant les travées du 1^{er} étage ;
- 18) Considérant que le choix des châssis est cohérent mais que toutefois, la composition gagnerait en intégration si le soubassement était continu sur toute la largeur ;
- 19) Considérant dès lors qu'il y a lieu de remonter les appuis de fenêtre afin de créer un cordon en pierre bleu continu sur toute la largeur du soubassement et de modifier les dimensions des châssis en conséquence ;

20) Considérant que les plans sont lacunaires en ce que le garde-corps du balcon est représenté comme à barreaudage simple, or en réalité il est constitué de fonte ouvragée, toutefois le projet ne vise pas à le remplacer ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- remonter les appuis de fenêtre afin de créer un cordon en pierre bleu continu sur toute la largeur du soubassement et modifier les dimensions des châssis en conséquence ;
- ajouter une allège pleine au châssis central du 1^{er} étage en façade avant, alignée aux appuis de fenêtre.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU, Titre I, art. 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- RRU, Titre II, art. 4 - Hauteur sous plafond (locaux non habitables).

Abstention(s) : -

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,

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*