

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Metsys 57 - 59**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (activité productive et 2 logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive en logement, aménager deux logements supplémentaires aux étages (pour un total de 5 unités), démolir et reconstruire une annexe au 1^{er} étage, créer une terrasse aux 1^{er} et 2^{ème} étages, installer 2 lucarnes en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier l'esthétique de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 25/08/2021 au 08/09/2021**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 bâtiment à usage mixte (activité productive et 2 logements) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive en logement,
 - aménager deux logements supplémentaires aux étages (pour un total de 5 unités),
 - démolir et reconstruire une annexe au 1^{er} étage,
 - créer une terrasse aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit en hauteur),
 - installer 2 lucarnes en façade arrière,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies, suppression de cheminées, trémie d'escalier, ...),
 - modifier l'esthétique de la façade avant (divisions, petit bois) ;
- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'autorisation du 8 mai 1903 visant à "construire huit maisons" ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 décembre 1927 visant à "transformer la façade et l'intérieur" ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 novembre 1933 visant à "construire une annexe" ;
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 août 2017 visant à "changer l'affectation d'une activité productive en équipement scolaire (crèche) et construire une annexe sur l'entièreté du rez-de-chaussée" ;
- 7) Vu le refus de permis d'urbanisme du 1^{er} décembre 2020 visant à "dans un immeuble à usage mixte (activité productive 227m² et 2 logements aux étages), changer l'affectation de l'activité productive en un logement, aménager 6 logements aux étages portant le nombre de logements à 7, construire des annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages et modifier la toiture aux 3^{ème} et 4^{ème} étages en façade arrière" ;
- 8) Vu la confirmation du 1^{er} octobre 2018 attestant de l'existence d'une activité productive et de 2 logements ;
- 9) Vu la mise en demeure du 13 septembre 2017 portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée d'équipement d'intérêt collectif de type scolaire (crèche) en lieu et place d'une activité productive ;
- 10) Considérant que la nouvelle répartition comprend 5 logements : deux appartements 1 chambre, un appartement 2 chambres et deux appartements 3 chambres ;
- 11) Considérant que la demande vise à changer l'affectation de l'activité productive au rez-de-chaussée en logement 2 chambres ;
- 12) Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions relatives à cette zone d'habitation ;

- 13) Considérant que sa précédente occupation comme crèche n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; que sa transformation en logement vient éteindre la situation infractionnelle ;
- 14) Considérant que l'ancien atelier sur la zone de cour et jardin est réduite du tiers, ce qui confère une surface de pleine terre supplémentaire à la parcelle et améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;
- 15) Considérant qu'il y a lieu de végétaliser les toitures plates restantes ;
- 16) Considérant que le volume dégagé permet d'aménager un espace extérieur à cet appartement ; que ce nouveau logement dispose en outre de très bonnes qualités d'habitabilité ;
- 17) Considérant que tous les volumes et dépendances en façade arrière sont démolis et qu'ils sont remplacés par un seul volume en partie gauche, venant clarifier et épurer la lecture de celle-ci ;
- 18) Considérant que les 2 logements existants aux 1^{er} et 2^{ème} étages profitent de cette extension, notamment par la création d'une pièce supplémentaire (salle-à-manger) pour le premier et d'une terrasse pour le second, assise au sommet de cette annexe ;
- 19) Considérant qu'une terrasse de plain-pied est également créée au 1^{er} étage, dans la prolongation de l'extension ;
- 20) Considérant que ces 2 terrasses dérogent au RRU en ce qu'elles dépassent en hauteur les gabarits mitoyens ;
- 21) Considérant néanmoins que celles-ci sont établies en recul et sont ceinturées de murs empêchant d'éventuelles vues intrusives ; que de plus, ces terrasses permettent de bénéficier d'un espace extérieur pour ces logements de grandes taille, de 3 chambres chacun, ce qui en améliore leurs confort ;
- 22) Considérant que 2 nouveaux logements 1 chambre sont créés dans les combles ;
- 23) Considérant que ceux-ci se développent sous la forme de duplex ; qu'un escalier installé dans le bureau permet d'accéder à la chambre sous pente de toiture ;
- 24) Considérant que 2 lucarnes sont érigées en façade arrière ; qu'elles s'inscrivent dans les gabarits autorisables et offrent des vues droites à ces 2 logements ;
- 25) Considérant que les niveaux inférieurs sont dévolus à des grands logements, afin de profiter du jardin et de terrasses ; que cette répartition est équilibrée et offre une bonne mixité d'occupation à cette bâtisse ;
- 26) Considérant que le sous-sol est réorganisé de manière à ce que chaque logement dispose d'une cave privative et que des locaux communs soient prévus (buanderie, local vélos/poussettes, ...) ;
- 27) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
- 28) Considérant qu'un second espace vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée, avec un accès direct depuis la rue ;
- 29) Considérant qu'en matière de fixation de vélos, les dispositifs horizontaux sont préférés aux verticaux ;
- 30) Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés et que ceux-ci retrouvent les divisions et le matériau d'origine mais que ce changement ne prévoit pas de petits bois au niveau des impostes ;
- 31) Considérant que les portes fenêtres ne disposent pas, non plus, de leurs allèges pleines, ce qui ne correspond pas à la typologie et la composition de ce bâtiment ;
- 32) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'y remédier afin que la façade avant retrouve ses principales caractéristiques d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir des allèges pleines pour les portes-fenêtres au 1^{er} étage en façade avant, comme dans la situation originelle ;
- prévoir au rez-de-chaussée pour le châssis de gauche une division tripartite similaire au châssis de droite ;
- végétaliser la toiture plate de l'annexe en fond de parcelle ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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,*