

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020 – REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Emile Zola 002**OBJET :** dans un immeuble d'activité productive de 4 étages (ancien établissement hôtelier), mettre en conformité le changement d'affectation d'activité productive en logement (5 unités), ajouter un bureau de profession libérale au rez-de-chaussée, réaliser une mezzanine et rénover les châssis**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : dans la zone de protection d'un bien classé comme monument : Gare de Schaerbeek du 09/03/2020 au 15/03/2020 et du 02/06/2020 au 09/06/2020

ENQUETE :**REACTIONS :** 1**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- il serait dommage de ne pas réserver, même partiellement, le rez-de-chaussée à un commerce de proximité alors la situation s'y prête particulièrement bien et que le quartier en manque ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble d'activité productive de 4 étages (ancien établissement hôtelier), mettre en conformité le changement d'affectation d'activité productive en logement (5 unités), ajouter un bureau de profession libérale au rez-de-chaussée, réaliser une mezzanine et rénover les châssis ;
 - 2) Vu l'autorisation de bâtir du 26 septembre 1913 visant à construire un hôtel ;
 - 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 décembre 1951 visant à transformer la façade principale, modifiée au rez-de-chaussée ;
 - 4) Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 29 septembre 2017 visant à "dans un immeuble destiné à l'activité productive, mettre en conformité le changement d'affectation des étages en un logement par étage pour atteindre 4 logements ainsi que des modifications esthétiques en façade avant" ;
 - 5) Vu l'avis favorable du Collège des Bourgmestres et Echevins du 20 mars 2018, à condition de :
 - proposer un aménagement du rez-de-chaussée avec un local vélo et un aménagement du sous-sol avec une circulation et un accès aux compteurs communs et des caves privatives en suffisance en fonction du nombre de logements prévus,
 - revoir l'aménagement de l'appartement du 3^{ème} étage afin de le rendre conforme en proposant une chambre d'au moins 14 m² et d'un WC ne donnant pas directement sur les lieux de vie,
 - prévoir une allège pleine aux châssis donnant sur un balcon en façade avant ;
 - 6) Vu l'avis favorable du fonctionnaire délégué qui contient la condition supplémentaire suivante : "prévoir une affectation autre que du logement au 1^{er} étage et idéalement liée à l'ancienne affectation commerciale du rez-de-chaussée" ;
 - 7) Vu la lettre recommandée du 16 mai 2019 du demandeur visant à abandonner la demande de permis précédente ;
 - 8) Vu la note de consultation rédigée par le cabinet d'avocats Gillard & Sterckx le 6 mai 2019, annexée à la présente demande ;
 - 9) Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 18 juin 2020 ;
 - 10) Considérant que la présente demande, introduite le 22 février 2018, visait à mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée uniquement (activité productive vers un logement), et que suite à l'abandon de la demande précédente, la présente demande intègre désormais l'ensemble de l'immeuble ;

- 11) Considérant que la note du cabinet d'avocats Gillard & Sterckx évoque le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, approuvé par l'arrêté royal du 28 novembre 1975 et en vigueur jusqu'à 1995, selon lequel le terme de "logement" est défini comme suit : "l'ensemble de locaux servant d'habitation pour une ou plusieurs personnes, y compris les équipements de séjour (hôtel, maison de repos, ...)", entendant que l'ensemble de l'immeuble serait déjà du logement, et qu'il n'y aurait dès lors pas de changement d'affectation ;
- 12) Considérant que l'activité productive était la situation de fait en 1975 (permis d'environnement, permis enseigne, ...) et que le règlement de la bâtisse de l'agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 n'avait pas d'effet rétroactif ;
- 13) Considérant de même que l'art. 98 du COBAT n'a pas plus d'effet rétroactif et qu'il y a donc lieu de considérer que l'activité en place avant le 21 mars 1975 est bien la situation légale, à savoir de l'activité productive ;
- 14) Considérant que l'art. 330 du COBAT ne peut être appliqué pour la présente demande de permis d'urbanisme puisqu'il y a lieu de considérer que l'affectation du rez-de-chaussée n'a pas été constante depuis 1992 ;
- 15) Considérant que les logements des 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} étages sont conformes aux règlements d'urbanisme et possèdent de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 16) Considérant que le logement aménagé au 3^{ème} étage ne possède pas une bonne habitabilité, que la chambre principale ne possède qu'une petite fenêtre, qu'il y a lieu de reproduire la même chambre qu'au 2^{ème} étage afin d'obtenir des superficies nettes éclairantes de la pièce conforme au RRU ou du moins plus confortable ;
- 17) Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cet appartement afin de le rendre conforme ;
- 18) Considérant que l'accès au niveau du sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
- 19) Considérant que le sous-sol est suffisamment spacieux pour y aménager 4 caves privatives ;
- 20) Considérant que l'absence de local commun pour les vélos et les poussettes constitue une dérogation à l'article 13 du Titre II du RCU et qu'il y a lieu d'en prévoir un local vélo / poussettes ;
- 21) Considérant qu'au vu des photos annexées au dossier, les menuiseries en façade avant des 2^{ème} et 3^{ème} étages ont été remplacées, que les châssis donnant sur les balcons ne sont pas munis d'une allège pleine comme le modèle des châssis d'origine, que cela nuit aux caractéristiques esthétiques de la façade avant et qu'il y a lieu de placer une allège pleine pour ces châssis ;
- 22) Considérant que les châssis sont modifiés pour apporter plus de confort aux appartements et que cela se fait au détriment des qualités patrimoniales du bâtiment, en ce que les petit-bois d'impostes du 1^{er} étage sont supprimés, ainsi que les vitraux géométriques en imposte au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
- 23) Considérant que le changement de façade opéré en 1951 ne perturbe aucunement la lecture de l'immeuble en ce que les baies sont simplement passées d'un linteau à arc surbaissé à un linteau droit, et que des allèges ont été placées aux deux portes fenêtres, sans pour autant en modifier la largeur ni l'impression de transparence ;
- 24) Considérant qu'au vu de la qualité architecturale de cet immeuble d'angle construit par Diongre et sa position stratégique face à la gare, il y a lieu de prévoir une autre affectation que le logement au rez-de-chaussée ;
- 25) Que de plus, les proportions des baies induisent une affectation autre que les étages supérieurs ;

AVIS FAVORABLE à la majorité **A CONDITION DE** (Commune de Schaerbeek)

- revoir l'aménagement de l'appartement du 3^{ème} étage afin de le rendre conforme en proposant une chambre tel que défini aux 2^{ème} et 4^{ème} étages ;
- ne pas aménager de logements au rez-de-chaussée ;
- conserver les châssis d'origine aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- prévoir un local vélos-poussettes au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- prévoir une allège pleine aux châssis donnant sur un balcon en façade avant.

- 1) *Considérant que le projet vise à, dans un immeuble destiné à l'origine à un hôtel avec au rez-de-chaussée un café lié au 1^{er} étage un café et restaurant, transformé dans les années cinquante:*
 - *mettre en conformité le changement d'affectation des étages en 1 logement par étage pour atteindre 5 logements;*
 - *mettre en conformité les modifications esthétiques en façade;*
- 2) *Considérant que l'ancienne affectation du bâtiment est définie comme suit: pour l'entièreté du bâtiment de l'activité productive;*

- 3) *Considérant que la nouvelle affectation du bâtiment s'effectue comme suit: au sous-sol, locaux accessoires aux logements, au rez-de-chaussée et aux étages un appartement par niveau, ce qui fait au total 5 logements;*
- 4) *Considérant que les logements aménagés aux 2^{ème} et 4^{ème} étages possèdent de bonnes qualités habitabilité;*
- 5) *Considérant que le logement aménagé au 3^{ème} étage ne possède pas une bonne habitabilité, que la chambre principale ne possède qu'une petite fenêtre, qu'il y a lieu de reproduire la même chambre qu'au 2^{ème} étage afin d'obtenir des superficies nettes éclairantes de la pièce conforme au RRU ou du moins plus confortables;*
- 6) *Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cet appartement afin de le rendre conforme;*
- 7) *Considérant que l'accès au niveau du sous-sol et aux compteurs est inchangé ;*
- 8) *Considérant que le sous-sol est suffisamment spacieux pour y aménager 4 caves privatives ;*
- 9) *Considérant que l'absence de local commun pour les vélos et les poussettes constitue une dérogation à l'article 13 du Titre II du RCU et qu'il y lieu d'en prévoir un ;*
- 10) *Considérant qu'au vu des photos annexées au dossier, les menuiseries en façade avant ont été remplacées ; que les châssis donnant sur les balcons ne sont pas munis d'une allège pleine comme le modèle des châssis d'origine ; que cela nuit aux caractéristiques esthétiques de la façade avant et qu'il y a lieu de placer une allège pleine pour ces châssis ;*
- 11) *Considérant qu'il y a lieu de limiter à 3 unités de logement repartis sur les 3 derniers étages;*
- 12) *Considérant que l'immeuble est en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; qu'il est compris dans la zone de protection de la gare de Schaerbeek et qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine;*
- 13) *Considérant qu'au vu de la qualité architecturale de cet immeuble d'angle construit par Diongre et sa position stratégique face à la gare, il y a lieu de prévoir une autre affectation que le logement aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ; que ces deux niveaux participent à l'activation de la place;*
- 14) *Que de plus, les proportions des baies caractérisent clairement une affectation autre que les étages supérieurs ;*
- 15) *Considérant que les châssis sont modifiés pour apporter plus de confort aux appartements et que cela se fait au détriment des qualités patrimoniales du bâtiment, en ce que les petit-bois d'impôts du 1^{er} étage sont supprimés, ainsi que les vitraux géométriques en imposte au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;*

AVIS FAVORABLE A CONDITION de (BUP – Direction Urbanisme et Monuments et Sites)

- *revoir l'aménagement de l'appartement du 3^{ème} étage afin de le rendre conforme en proposant une chambre telle que définie aux 2^{ème} et 4^{ème} étages;*
- *prévoir une affectation autre que le logement pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage;*
- *maintenir sur l'ensemble des façades les matériaux et divisions des châssis d'origine (bois, profils moulurés, petits bois, etc.) ;*
- *prévoir un local vélos-poussettes au rez-de-chaussée de l'immeuble ;*
- *prévoir une allège pleine aux châssis donnant sur un balcon en façade avant.*

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,*

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,*