

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/01/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Royale-Sainte-Marie 185-191

OBJET :

sur une parcelle à usage mixte (composée d'un bâtiment à front de rue comprenant au rez-de-chaussée un commerce et aux étages 4 appartements et d'un bâtiment arrière affecté au commerce (extension de l'activité située au rez-de-chaussée du bâtiment avant)):

dans le bâtiment avant, changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée commercial en logement et réaménager l'ensemble du bâtiment en proposant 6 logements en lieu et place de 4, apporter des modifications en façade avant (lucarne, châssis, couleurs de la façade avant), construire des lucarnes en toiture en partie arrière, modifier le relief du sol (entrée pour les vélos), démolir des annexes en façade arrière ;

dans le bâtiment arrière, changer l'affectation commerciale et aménager 4 logements, démolir la petite construction en fond de parcelle, ajouter une terrasse suspendue en façade avant du bâtiment arrière, réaliser des travaux structurels

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

dans le périmètre du bien classé de l'Hôtel communal de Schaerbeek, Place Colignon, Classement comme Monument, AG du 13/04/1995

ENQUETE :

du 04/01/2021 au 18/01/2021

REACTIONS :

10

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Lors de la précédente enquête publique, le vis-à-vis qu'occasionne les terrasses suspendues du projet a déjà été débattu.
- Les dérogations que le projet sollicite sont trop importantes.
- Les logements en intérieur d'îlot doivent être interdits.
- Les modifications du bâtiment arrière susciteront des vues directes intrusives sur les jardins voisins et l'intimité de leurs habitants.
- Les espaces verts sont des lieux de ressourcement, d'intimité et de paix qu'il s'agit de protéger.
- Le projet modifie démesurément le cadre de vie de l'îlot.
- La construction de bâtiments en milieu d'îlot n'améliore et n'encourage pas le maintien des espaces de jardin comme prévu dans la prescription 0.6 du PRAS.
- Aucun bloc de logement indépendant n'existe pour l'instant en intérieur d'îlot.
- Le projet ne manquera pas de provoquer de nuisances sonores en intérieur d'îlot.
- Le projet vient densifier un milieu urbain déjà très dense.
- Le projet ne correspond pas aux recommandations de Bruxelles-Environnement.
- L'augmentation de la densité de logement aura pour effet d'augmenter encore la pression sur le stationnement automobile dans le quartier.
- Le chantier qu'occasionnerait le projet sera nuisible à la tranquillité de l'îlot, et viendra se superposer aux nuisances des autres chantiers de la commune.

- L'accès des pompiers en intérieur d'îlot est compliqué, ce qui met en danger les futurs habitants du projet et leurs voisins.
 - Schaerbeek a la particularité d'avoir des quartiers de petits commerces, il est dommageable de voir changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement.
 - L'atelier d'artisanat est un témoin de l'histoire de Schaerbeek et devrait être maintenu dans des fonctions semblables et modernisées.
 - Plusieurs associations, à ce titre, ont demandé à ce que l'atelier devienne un local associatif.
 - Le projet se trouve dans le périmètre de protection de l'Hôtel Communal, place Colignon, bien classé au patrimoine.
 - Dans ce contexte, aucune modification en façade avant ne devrait être entreprise.
 - Le projet dévalorise l'environnement patrimonial de l'îlot.
 - Le projet devrait intégrer des logements plus grands, correspondant notamment aux besoins des familles et des logements sociaux, afin de pallier le manque criant de ce type de logements dans le quartier.
 - Le projet contrevient au bon aménagement des lieux.
- 1) Considérant que la demande vise à, sur une parcelle à usage mixte (composée d'un bâtiment à front de rue comprenant au rez-de-chaussée un commerce et aux étages 4 appartements et d'un bâtiment arrière affecté au commerce (extension de l'activité située au rez-de-chaussée du bâtiment avant)):
- dans le bâtiment avant :
 - changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée commercial en logement et réaménager l'ensemble du bâtiment en proposant 6 logements en lieu et place de 4,
 - apporter des modifications en façade avant (lucarne, châssis, teinte, ...),
 - construire des lucarnes en toiture en partie arrière,
 - modifier le relief du sol (entrée pour les vélos),
 - démolir des annexes en façade arrière,
 - dans le bâtiment arrière :
 - changer l'affectation commerciale et aménager 4 logements,
 - ajouter une terrasse suspendue en façade avant du bâtiment arrière en dérogation aux article 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - démolir la petite construction en fond de parcelle,
 - réaliser des travaux structurels,
- 2) Vu l'autorisation du 9 septembre 1898 visant à construire un atelier ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 24 avril 1914 visant à construire un atelier ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 juin 1928 visant à créer une entrée cochère au rez-de-chaussée ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 avril 1939 visant à transformer la façade de l'immeuble ;
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme daté du 23 juillet 2019 ayant pour objet : « sur une parcelle à usage mixte composée d'un bâtiment à front de rue comprenant au rez-de-chaussée un commerce et aux étages 4 appartements, et d'un bâtiment arrière comprenant un atelier (lié au commerce) :
- changer l'affectation du commerce vers 2 logements,
 - ajouter 2 logements dans le bâtiment avant et changer l'affectation de l'atelier arrière vers 4 logements (total de 12 unités),
 - ajouter 3 lucarnes par façade (avant et arrière) au bâtiment avant,
 - modifier les baies du bâtiment arrière,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs ;
- 7) Vu les renseignements urbanistiques du 29 novembre 2018 reprenant l'affectation légale du bien qui se répartit comme suit :
- Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - Rez-de-chaussée et bâtiment arrière : commerce de service (pompes funèbres),
 - Etages 1 et 2 du bâtiment avant : 2 logements par étage,
 - Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - Soit un total de 4 logements,

8) Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 10 décembre 2020 ;

Bâtiment avant :

Affectations:

- 9) Considérant que le commerce actuellement présent au rez-de-chaussée est une entreprise de pompes funèbres, que la demande vise à réduire les superficies de ce commerce à 87m² mais qu'il n'est pas précisé quel type de commerce y sera aménagé;
- 10) Considérant que deux logements supplémentaires sont ajoutés dans le bâtiment avant au niveau des combles et que le logement présent au 1er étage côté droit est étendu dans le rez-de-chaussée en partie droite ;
- 11) Considérant que la répartition proposée pour le bâtiment avant est la suivante :
 - Rez-de-chaussée gauche : commerce de 87m²,
 - Rez-de-chaussée droit et 1er étage droit : duplex deux chambres de 75m²,
 - 1er étage gauche un logement 3 chambres de +/-100m²,
 - 2ème étage droit : studio 29m²,
 - 2ème étage gauche : appartement 3 chambres +/-100m²,
 - Combles : un studio de 28m² et un appartement deux chambres +/-80m² ;
- 12) Considérant que l'ensemble des aménagements intérieurs des logements est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur et que la répartition proposée présente une mixité de type de logements ;

Volumes et modifications de façade:

- 13) Considérant que l'immeuble fait partie d'une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles de style néoclassique allant du 185 au 201, tous repris à l'inventaire ;
- 14) Considérant également que le tronçon de la rue Royale-Sainte-Marie où se situe l'immeuble, allant de la place Lehon à la rue Rubens, est essentiellement constitué de façade néoclassiques sans lucarnes, sauf pour les numéros 207 et 217 ;
- 15) Considérant dès lors que la lucarne en façade avant n'est pas adaptée au projet et qu'il y a lieu de ne pas la réaliser;
- 16) Considérant que la suppression de celle-ci n'a pas d'impact sur la conformité du logement concerné aux réglementations urbanistiques puisque le local attenant à celle-ci est une cuisine et que le séjour du même appartement possède une grande lucarne en façade arrière ;
- 17) Considérant que le projet est une opportunité de retrouver la lecture et le rythme néoclassique caractéristique de ces façades et qu'il y a donc lieu de proposer une teinte blanche pour le parement de la façade avant, y compris au rez-de-chaussée et les encadrements de baies, de proposer des châssis en façade avant de teinte blanche, et de revoir la composition des châssis au deuxième étage au profit d'un double ouvrant sous imposte ;
- 18) Considérant que pour les châssis du deuxième étage, l'historique du dossier ne peut attester de leur présence avec certitude, mais que pour assurer une cohérence avec le premier étage, il est souhaitable d'en replacer en suivant les mêmes divisions reprises à l'étage inférieur ;
- 19) Considérant qu'afin de refléter les nouvelles affectations du bâtiment, la porte d'entrée du n°191 devrait présenter un modèle s'inspirant du modèle du bâtiment situé au n°193 ;
- 20) Considérant que le bandeau commercial des immeubles pourrait être enlevé au moins sur les parties supérieures aux affectations non commerciales afin d'être cohérent avec la nouvelle affectation logement ;
- 21) Considérant que la présente demande ne reprend pas les éventuelles enseignes pour le commerce, qu'au vu de la situation du bien dans le périmètre du bien classé de l'Hôtel communal de Schaerbeek, il y a lieu de rentrer une demande de permis d'urbanisme séparément pour celles-ci avant leur placement ;

Bâtiment arrière :

- 22) Considérant que le bâtiment arrière possède une valeur patrimoniale et qu'il est regrettable que le projet ne respecte pas mieux l'esprit de la construction (suppression des lanterneaux, agrandissement des fenêtres, ajout d'une terrasse suspendue, subdivision des espaces, ...) ;
- 23) Considérant qu'en situation existante, la distance entre les deux bâtiments au niveau du rez-de-chaussée est de moins de 10m (6,50m) et qu'elle est agrandie par la suppression de l'annexe présente sur toute la largeur du bâtiment avant ;
- 24) Considérant dès lors que le projet est conforme à l'art. 14 du titre II du RCU et rend autorisable la reconversion de l'arrière bâtiment en logement;

Affectation :

- 25) Considérant que le projet vise à changer l'affectation commerciale du bâtiment et à aménager 4 logements,

- 26) Considérant que la répartition proposée pour le bâtiment arrière est la suivante :
- Rez-de-chaussée gauche : un appartement une chambre de +/-56m²,
 - Rez-de-chaussée droit : un appartement deux chambres de +/-75m²,
 - 1er étage gauche : un appartement une chambre de +/-56m²,
 - 1er étage droit : un appartement trois chambres de +/-90m²,
- 27) Considérant que l'ensemble des aménagements intérieurs des logements sont conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
- 28) Considérant toutefois que malgré la conformité des aménagements intérieurs, le nombre de 4 logements densifie fortement l'îlot, que les logements ont non seulement des vues plongeantes sur ceux-ci depuis le bâtiment avant mais possèdent également une grande promiscuité avec les immeubles de la rue Renkin sur leurs parties arrière ;

Volume et structure :

- 29) Considérant qu'une terrasse suspendue est ajoutée en façade avant du bâtiment arrière en dérogation au Titre I, articles 4 et 6 du RRU afin d'offrir des espaces d'agrément aux deux logements du 1er étage conformément à l'article 16 du chapitre 5 du Titre II du RCU ;
- 30) Considérant cependant que cette construction génère des vues intrusives sur les façades arrière des bâtiments situés en voirie et nuit principalement à la privacité des logements situés dans le bâtiment avant de par la courte distance de 8m50 entre la terrasse et la façade arrière du bâtiment avant ;
- 31) Considérant que cette construction n'est pas acceptable mais que sa suppression ne permet plus d'offrir d'espace extérieur aux deux logements du 1er étage ;
- 32) Considérant que dès lors qu'il y a lieu de réaliser deux duplex dans le bâtiment arrière ;
- 33) Considérant que l'annexe située au fond de la parcelle est démolie afin de permettre l'éclairage des pièces situées à l'arrière du bâtiment arrière, les chambres ;
- 34) Considérant cependant que cette démolition n'éloigne pas suffisamment les baies situées en partie arrière de ces logements afin de leur garantir un accès depuis le rez-de-chaussée à un espace d'agrément de bonne taille et privatif ; que la baie de la chambre du logement en partie gauche est trop proche du mur de clôture pour pouvoir apporter un éclairage naturel satisfaisant ;
- 35) Considérant que la promiscuité avec les parcelles de la rue Renkin (n°13, 11, 9 et 7) nécessite de reculer la façade arrière du bâtiment d'une travée vers l'intérieur de la parcelle afin de garantir une meilleure cohabitation entre le bâti existant et l'implantation de ces nouveaux logements au centre de l'îlot ;
- 36) Considérant qu'afin d'améliorer les qualités paysagères et végétales de cet îlot , il y a lieu de revenir à un jardin en pleine terre ;
- 37) Considérant que des travaux structurels sont réalisés pour l'aménagement des logements (cages d'escalier, baies de fenêtres, ...) ;
- 38) Considérant que les baies situées dans les murs mitoyens avec les parcelles voisines situées à 1m63 de hauteur par rapport au niveau du sol sont obturées, ce qui permet de supprimer les vues sur les parcelles depuis les logements ;
- 39) Considérant que le volume de la toiture est modifié faisant place à une nouvelle toiture plate végétalisée, ce qui permet de répondre à la prescription 0.6 du PRAS puisque les qualités végétales et paysagères sont améliorées ;

Façades du bâtiment arrière :

- 40) Considérant que sur la façade avant, les baies sont modifiées et que des portes fenêtres sont prévues sur l'ensemble des baies ;
- 41) Considérant que des châssis en alu noir sont proposés pour remplacer les châssis d'origine ;
- 42) Considérant toutefois que le châssis de la baie en partie centrale ne possède pas de croisillons horizontaux comme les baies de fenêtres voisines, ce qui nuit à la cohérence de cette façade ;
- 43) Considérant les qualités patrimoniales de cette façade et qu'il est donc dommageable d'y apporter des modifications ;

Gestion de l'eau et sol sur la parcelle :

- 44) Considérant que la densification dans le cadre du projet, entraînera une augmentation substantielle de la consommation et donc du rejet d'eau vers les égouts et qu'il faut prévoir une compensation ;
- 45) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

- 46) Considérant que la toiture du bâtiment arrière de 168m² est végétalisée et qu'une citerne de 2500 litres est prévue dans le projet ;
- 47) Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de la toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
- 48) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle légèrement polluée sans risque) suite aux précédentes activités s'y étant déroulé ;
- 49) Considérant que les normes d'assainissement des terres y étant dépassées, les terres excavées sur ces parcelles ne peuvent pas être réutilisées sur un autre terrain bruxellois ;
- 50) Considérant qu'il est donc préférable, comme le prévoit le projet, de privilégier d'autres dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle que des dispositifs infiltrants ;

Amiante :

- 51) Considérant qu'étant donné l'âge des bâtiments concernés, de l'amiante peut s'y trouver ; qu'il est donc requis de respecter les normes de désamiantages prévues par l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, en ce y compris la réalisation d'un inventaire amiante et une éventuelle demande spécifique de permis d'environnement auprès de Bruxelles-Environnement ;

Conclusions :

- 52) Considérant que la densité de logements proposés est réduite de deux unités par rapport à la proposition précédente refusée en date du 23 juillet 2019, que la mixité du type de logement est respectée;
- 53) Considérant que la reconversion du bâtiment en intérieur d'îlot densifie cependant encore fortement cette parcelle et qu'il serait souhaitable d'y retrouver plus de pleine terre et des habitats de type familial avec de vrais jardins privatifs, en minimisant l'impact des vues sur toutes les parcelles avoisinantes ;
- 54) Considérant que le projet propose des caves pour chaque logement, l'accès à un local vélos/poussettes, et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent ;
- 55) Considérant que le projet se trouve en zone B (bien desservie en transports en communs) sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 56) Considérant que les dimensions du local permettent d'accueillir 19 vélos mais que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
- 57) Considérant également que l'accessibilité du local vélos pourrait être améliorée ;
- 58) Considérant dès lors que l'adaptation du nombre de logements doit encore être revue en apportant une attention particulière aux problématiques qu'apportent l'implantation de logements en intérieur d'îlot (bruit/vues/passage/densification, ...)

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Ne pas installer de lucarne en toiture en façade avant du bâtiment avant,
- Proposer une teinte blanche pour le parement de la façade avant, y compris au rez-de-chaussée et les encadrements de baies,
- Proposer des châssis en bois en façade avant de teinte blanche,
- Revoir la composition des châssis au deuxième étage au profit d'un double ouvrant sous imposte avec croisillons tel qu'au 1er étage,
- Restituer une porte d'entrée pour le n°191 s'inspirant du modèle du bâtiment situé au n°193,
- Supprimer le bandeau commercial des immeubles au moins sur les parties supérieures aux affectations non commerciales,
- Proposer des châssis en bois de teinte blanche pour la façade arrière du bâtiment avant,
- Pour le local vélos, préciser le support des vélos (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) et en faciliter l'accès,
- Ne pas ajouter de terrasse suspendue au niveau du 1er étage du bâtiment arrière,
- Préserver dans son intégralité la façade avant du bâtiment arrière,
- Démolir la dernière travée du bâtiment arrière, revenir à un jardin en pleine terre et limiter le nombre de logements dans celui-ci à deux appartements duplex.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*