

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Royale-Sainte-Marie, 176-178 & Rue Rubens, 84

OBJET :dans un immeuble d'angle comprenant un commerce (station essence) et 5 logements, mettre en conformité les modifications esthétiques apportées à la façade avant et la division du logement au 2^{ème} étage en 2 unités (6 logements au total)**SITUATION :** AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

dans le périmètre de protection d'un bien classé : Hôtel communal, Place Colignon - Classement comme Monument par arrêté du Gouvernement du 13/04/1995

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble d'angle comprenant un commerce (station essence) et 5 logements, mettre en conformité:
 - les modifications esthétiques apportées à la façade avant,
 - la division du logement du 2^{ème} étage en 2 unités (6 au total), en dérogation aux art. 3 des titres II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie chambre insuffisante), à l'art. 17 du Titre II du RRU (local commun pour vélos et voitures d'enfants) et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants) ;

HISTORIQUE :

2. Vu le permis de bâtir du 24 avril 1964 visant à « construire un immeuble à appartements avec station-service au rez-de-chaussée, à condition de ne pas construire le 5^{ème} étage » ;
3. Vu la confirmation du 5 août 2019 attestant de l'existence de 5 logements ;
4. Vu l'avertissement du 18 juin 2020 portant sur la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
5. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 14 septembre 2021, émis en séance du 8 septembre 2021;

MODIFICATION ARCHITECTURALE DE LA FACADE AVANT :

6. Considérant que les plans d'élévation de la façade avant reprennent l'ajout d'un 5^{ème} étage mais que celui-ci n'a pas été construit (cf. condition du permis de bâtir du 24 avril 1964) ; que, dès lors, les plans doivent être adaptés en vue de représenter la situation en place ;
7. Considérant que la présente demande porte uniquement sur la partie de l'immeuble située au-dessus du rez-de-chaussée commercial (station-service) ;
8. Considérant que le bâtiment n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
9. Considérant que le bien se situe en ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement) et qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique du bâtiment;
10. Considérant que le bien se situe en zone de protection et dans la perspective directe de l'Hôtel communal de Schaerbeek et qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique du bâtiment;
11. Considérant que l'ensemble des châssis en aluminium ont été remplacés par des châssis en PVC ;
12. Considérant que, du 1^{er} au 4^{ème} étage, les châssis placés côté rue Royale-Sainte-Marie et, du 1^{er} au 3^{ème} étage, ceux situés à l'angle et côté rue Rubens, ont été divisés alors qu'ils ne comportaient à l'origine aucune division ; que, de surcroît, des allèges ont été ajoutées côté rue Rubens aux châssis sur les 4 étages ;

13. Considérant que ces nouveaux châssis ont pour objectif la modernisation du bâtiment en ce qu'ils sont en double vitrage et participent donc à l'isolation acoustique et thermique des habitations ; qu'ils permettent par ailleurs une meilleure ventilation des logements que les châssis fixes originaux de 1964 ;
14. Considérant que ces châssis ont été divisés sur base du calepinage du bâtiment et s'intègrent donc naturellement à la façade ; que leur couleur et leur matériau nuisent à l'esthétique générale du bâtiment ;
15. Considérant cependant que les finitions aux angles des bandeaux de fenêtre centraux ne garantissent pas une bonne imperméabilité et une bonne isolation thermique des logements et qu'il convient de remédier à cette situation ;
16. Considérant que les ouvertures des fenêtres à l'angle du bâtiment (aux 3 premiers étages) forment désormais un bandeau de fenêtre continu, en lieu et place des murs rideaux sur lesquels devaient s'appuyer les corps de cheminée (voir annotation « cheminée supprimée » sur les plans d'origine) ;
17. Considérant que ces ouvertures améliorent les logements en ce que les pièces de vie sont mieux exposées à la lumière naturelle ;

DIVISIONS DES LOGEMENTS

18. Considérant que le 2^{ème} étage a été séparé en deux logements ; que le plan du 2^{ème} étage est identique à celui du 3^{ème} étage ;
19. Considérant que ces aménagements dérogent au RRU et au RCU en ce que la surface de la chambre principale est inférieure à 14 m² ;
20. Considérant cependant que la différence entre la surface minimale légale et celle de la chambre est minime (14 m² - 13,73 m² = 0,27 m²) ; que la chambre présente donc une surface acceptable ;
21. Considérant que, pour le 4^{ème} étage, les informations reprises dans les différents documents de la demande de permis d'urbanisme différent, à savoir que :
 - dans les documents graphiques, deux logements sont dessinés en situation de droit et en situation projetée,
 - dans le formulaire de l'annexe I, six logements sont repris,
 - dans la note explicative, il est question de sept logements dans l'immeuble, mais en proposant la répartition suivante : un logement au +1, deux logements au +2, deux logements au +3 et un logement au +4... soit six logements ;
22. Considérant qu'il y a lieu de clarifier cette situation, à savoir s'il y a un ou deux logements au niveau du 4^{ème} étage ; que, de surcroît, cette situation de fait n'est pas conforme à celle de droit et nécessite donc d'être mise en conformité ;
23. Considérant que l'absence de local commun pour vélos et poussettes constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme mais que les parties communes (rez-de-chaussée et sous-sol) et la présence du commerce ne permettent pas d'aménager un tel local ;
24. Considérant que l'immeuble est situé à proximité d'un axe important bien desservi par les transports en commun, ce qui palie partiellement au manque de ce local mais que lors d'un éventuel réaménagement du rez-de-chaussée, il serait souhaitable d'en prévoir un ;
25. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs à l'ensemble des occupants de l'immeuble est inchangé ;

AVIS FAVORABLE UNANIME A CONDITION DE :

- modifier les plans en clarifiant les aménagements du 4^{ème} étage (un ou deux logements ?) ;
- pour les plans reprenant les élévations des façades en situation de droit et en situation projetée, supprimer le 5^{ème} étage non réalisé ;
- prévoir des châssis en aluminium ou bois sans allège pleine pour la partie côté rue Rubens ;
- soumettre l'ensemble du dossier modifié à l'avis du SIAMU.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local commun pour vélos et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Michaël BRIARD, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*