

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Voltaire, 39**OBJET :** dans une maison unifamiliale, transformer la maison en 3 logements, et réaliser des modifications structurelles intérieures**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 : le long d'un site inscrit à l'inventaire

ENQUÊTE : du 05/09/2022 au 19/09/2022**RÉACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - revoir la répartition des affectations en transformant la maison unifamiliale en 3 logements en dérogation à l'art.13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants),
 - transformer les combles et les caves accessoires aux logements en surface habitable en dérogation à l'art.10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - réaliser des modifications structurelles intérieures,
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant (suppression des sgraffites) en dérogation à l'art.7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

2. Vu les renseignements urbanistiques du 22 décembre 2020 délivrés par la commune attestant que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :
 - Entièrement du bâtiment : 1 logement ;
3. Vu l'autorisation visant à "construire une maison", délivrée le 28 avril 1903 par l'Administration communale de Schaerbeek ;
4. Vu le refus de permis de bâtir visant à "aménager la zone de recul en aire de parcage pour un véhicule", délivré le 7 juillet 1987 par l'Administration communale de Schaerbeek ;
5. Vu le permis de bâtir visant à "établir un emplacement de parcage dans la zone de recul", délivré le 23 juin 1992 par l'Administration communale de Schaerbeek ;
6. Considérant que le bien a été construit avant 1932 et est donc repris d'office à l'inventaire de manière transitoire, qu'il est également repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) et qu'il est décrit comme suit : « Maison bourgeoise de style éclectique, de composition asymétrique, 1903. Elle prend place au sein d'une enfilade particulièrement cohérente de maisons de même style allant du n°21 au n°59. Élévations en briques blanches rehaussées de pierre bleue. Travée principale entre lésènes aux étages, reliées par une frise d'arceaux. Baies sous linteau métallique, sous arc de décharge aux étages, à extrados légèrement brisé; tympans garnis de sgraffites figurant des profils féminins en médaillon et des végétaux stylisés. Corniche sur aisseliers. Menuiserie conservée. Garde-corps en fonte. Grilles du jardinet partiellement conservées » ;

ANALYSE :

7. Considérant que la superficie de plancher hors sol du bâtiment est de 259 m² en situation existante et projetée, mais que, suite à la transformation des locaux en sous-sol arrière semi-enterré, en pièce de vie pour le duplex inférieur, 37 m² sont ajoutés aux superficies habitables de l'immeuble en situation projetée, soit un total de 296 m² ;

8. Considérant dès lors que les superficies habitables de cette maison sont suffisantes pour y aménager trois entités distinctes ;
9. Considérant que la nouvelle division proposée est la suivante :
 - R-2 : caves pour les logements,
 - R-1 et rez-de-chaussée : un logement duplex deux chambres +/- 105 m²,
 - 1^{er} étage : un logement une chambre +/- 55m²,
 - 2^{ème} étage + combles : un logement duplex deux chambres de +/- 105 m² ;
10. Considérant que chacun des appartements possède un espace extérieur, ce qui améliore le confort de ces trois unités ;

APPARTEMENT (duplex rez-de-chaussée et demi sous-sol):

11. Considérant que la chambre deux ne possède pas suffisamment d'éclairage naturel et déroge de ce fait aux réglementations urbanistiques en vigueur mais que cette dérogation est acceptable pour des pièces de nuit ;
12. Considérant que la salle de douche et le wc situés au sous-sol sont au milieu du bâtiment, qu'ils doivent être correctement ventilés et que rien n'est indiqué en plan ou dans la proposition PEB sur la mise en œuvre de ces éléments techniques (aucune gaine technique prévue, etc.) ;
13. Considérant que le bien se situe en zone inondable, que la partie inférieure de ce duplex est aménagée en sous-sol, et que rien n'est indiqué sur la résolution de problèmes d'humidité et d'inconfort de la dalle de sol (celle-ci n'est pas isolée) ;

APPARTEMENT 1^{er} ÉTAGE :

14. Considérant que l'appartement du premier étage est traversant, qu'il bénéficie d'un balcon à l'avant et d'une petite terrasse à l'arrière et est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

APPARTEMENT DUPLEX 2^{ème} ÉTAGE et COMBLES :

15. Considérant que l'appartement duplex aux deuxième étage et combles possède une bonne habitabilité, qu'il bénéficie d'un accès à l'extérieur sous forme d'une terrasse en façade arrière ;

COMMUNS :

16. Considérant qu'un local compteurs est aménagé et est accessible à tous les occupants de l'immeuble ;
17. Considérant que le niveau -2 reprend suffisamment de caves pour chacun des logements mais que celle-ci ne sont pas attribuées ;
18. Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé au niveau -1 et qu'il présente une superficie généreuse de 15,3m² ;
19. Considérant toutefois que celui-ci est peu accessible depuis l'espace public (2 volées d'escaliers droite à franchir), ce qui déroge au règlement communal d'urbanisme ;
20. Considérant cependant qu'au vu de la configuration des lieux, l'aménagement de ce local au rez-de-chaussée nuirait aux qualités d'habitabilité du duplex inférieur et qu'il n'est donc pas souhaitable d'aménager ce local au rez-de-chaussée (bel-étage) ;

FAÇADE AVANT :

21. Considérant que les sgraffites sur les plans sont supprimés en façade avant, qu'au vu des photos ceux-ci sont dans un mauvais état, totalement noircis par les affres du temps, qu'il y a lieu qu'ils soient restaurés dans les règles de l'art en respectant les coloris et le degré de transparence d'origine suivant l'article 7 titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
22. Considérant, au vu des déclarations de l'architecte en séance de la commission de concertation, que la façade a été nettoyée et que les sgraffites sont en meilleur état mais qu'il y a lieu de préciser ces modifications dans les plans de la demande de permis d'urbanisme ;

ZONE DE REcul :

23. Considérant que cet immeuble présente une zone de recul délimitée par ses grilles en fer forgé ; qu'aucune information n'est mentionnée en plan sur l'aménagement de cette zone ;
24. Considérant que ces zones de recul participent aux caractéristiques urbanistiques et paysagères de ces grands axes urbains ;
25. Qu'il y a lieu de conserver les grilles en fer forgé et de ne pas transformer cette zone de recul en espace de stationnement, et d'y prévoir un aménagement paysager de qualité.

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- affecter une cave par logement au niveau du -2,
- préciser la conservation et la restauration des sgraffites dans les plans et fournir un reportage photographique,
- maintenir les grilles en fer forgé entourant la zone de recul et proposer un aménagement paysager de cette zone.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade (suppression des sgraffites))
- dérogation à l'art.13 du Titre II du RCU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)

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

(s) M. Frédéric NIMAL Président ; (s) Mmes Marie-Zoé VAN HAEPEREN, Catherine DE GREEF, Valérie PIERRE et M. Pierre SERVAIS, membres ; (s) M. Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire

Pour copie conforme :

Le Président,

Le Secrétaire,

Frédéric NIMAL

Guy VAN REEPINGEN