

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Royale-Sainte-Marie, 118

OBJET :

dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité la couverture de la cour, la modification du nombre de logements (passer de deux à quatre unités) et leurs aménagements intérieurs, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

bien compris dans le périmètre de protection de l'Hôtel communal de Schaerbeek, Place Colignon - Classement comme Monument par Arrêté du 13/04/1995
bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale**ENQUETE :**

du 27/01/2023 au 10/02/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité :
 - la couverture de la cour, en dérogation à l'art. 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la modification du nombre de logements (passer de deux à quatre unités) et leurs aménagements intérieurs, en dérogation aux art. 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond), 6 (porte d'entrée) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU et à l'art. 13 (local vélos-poussettes) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la réalisation de travaux structurels,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de la façade) du Titre I du RCU ;

PREAMBULE :

2. Vu la confirmation du 21 décembre 2017 attestant de l'existence de deux logements ;
3. Vu l'avis de la Commission Royale de Monuments et des Sites (CRMS) du 16 novembre 2022, s'opposant à la régularisation des châssis en PVC et demandant l'amélioration de la façade par rapport à une situation existante qui porte préjudice à l'ensemble du front bâti qui l'englobe ;

VOLUME :

4. Considérant que la cour est complètement enclavée et de petites dimensions (3 m²) ;
5. Considérant que la couverture de la cour permet au logement du rez-de-chaussée de s'y étendre, sans pour autant nécessiter de rehausse de mitoyen ;

REPARTITION :

6. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante:
 - sous-sol arrière : locaux accessoires aux logements,
 - rez-de-chaussée et sous-sol avant: un logement studio (36,1 m²),
 - 1^{er} étage : un logement avec balcon (24,7 m²),
 - 2^{ème} étage: un logement (24,7 m²),
 - 3^{ème} étage : un logement (26 m²) ;
7. Considérant que le projet augmente de deux unités le nombre de logements autorisés (quatre au lieu de deux) ;
8. Considérant que la superficie de plancher du bâtiment est de 171,20 m² ;

9. Considérant que l'augmentation du nombre de logements surdensifie amplement ce bâtiment de petites dimensions et que la mixité de logements n'est pas garantie, ce qui n'est pas acceptable ;

LOGEMENTS :

10. Considérant que le logement proposé au rez-de-chaussée déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur avec une cuisine dont la hauteur sous plafond est inférieure à la norme minimale (2,04 m au lieu de 2,50 m) et un fort déficit d'éclairage naturel du studio (2,83 m² au lieu de 4,25 m²) ;
11. Considérant également que ce logement est mono-orienté et peu qualitatif ;
12. Considérant que les logements aux étages ne peuvent pas être considérés comme des studios en ce que les locaux sont différenciés et que, dès lors, ils doivent être analysés comme des logements 1 chambre ;
13. Considérant, en outre, que ces logements ne sont pas conformes en termes de superficie minimale autorisée (espaces de jour et nuit) ainsi que d'éclairage naturel (chambres) et que leurs portes d'entrée ne possèdent pas le passage libre minimum exigé (de 95 cm) ;
14. Considérant que le logement du 1^{er} étage est le seul au sein de l'immeuble à disposer d'un espace extérieur (balcon en façade à front de voirie) mais que celui-ci est accessible depuis la salle de douche avec toilettes et que cet aménagement ne participe pas aux qualités d'habitabilité du séjour ;
15. Considérant que la porte d'entrée du logement du 3^{ème} étage est placée directement sur la dernière marche de l'escalier (suppression du palier), ce qui n'est pas souhaitable (sécurité des habitants) ;
16. Considérant également qu'une ouverture de la façade arrière (alignée contre la parcelle voisine) est réalisée dans la chambre dudit logement sans engendrer de nuisances, mais que ce type de travaux implique que son autorisation reste soumise à un acte notarié de servitude de vue ;
17. Considérant que des espaces de rangement sont prévus au sous-sol pour chaque logement mais que ceux-ci sont de dimensions réduites ;
18. Considérant qu'un espace au sous-sol est aménagé pour le stationnement de vélos ; que, selon le formulaire de demande, le projet prévoit quatre emplacements alors que cet espace n'est pas facilement accessible depuis la voie publique et que ses dimensions ne sont pas compatibles avec le nombre de vélos prévus (4,67 m² au lieu de 2 m² par vélo), ce qui n'est pas acceptable ;

FACADE :

19. Considérant que le bien se situe en ZICHEE et en zone de protection de l'Hôtel communal de Schaerbeek ; qu'une attention particulière se doit par conséquent d'être accordée à l'esthétique du bâtiment ;
20. Considérant que, bien que l'Administration communale ne dispose pas des plans d'origine du bâtiment, les vues aériennes permettent de valider que le bâtiment a été construit avant 1932 et que, dès lors, ce bâtiment est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
21. Considérant qu'il semble que le bâtiment a été érigé conjointement avec celui du n° 114 (portes conservées identiques, division des châssis et balcon communs) ;
22. Considérant que le revêtement de la façade (faux-joints) ainsi que l'encadrement (pierre bleue) de la porte d'entrée ont été recouverts d'un enduit blanc cassé, ce qui nuit fortement aux caractéristiques esthétiques de la façade ;
23. Considérant que le matériau des châssis a été modifié (PVC) et que cet aspect ne s'accorde pas avec la façade ; qu'il en va de même pour les volets présents au rez-de-chaussée ;
24. Considérant que la pose de briques de verre au niveau du sous-sol défigure la façade ;

CONCLUSION :

25. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'améliore pas les qualités architecturales de l'immeuble ainsi que l'habitabilité des logements existants ; que la nouvelle répartition des unités (dont la superficie est par ailleurs inférieure à 40 m² avec une chambre) ne garantit pas une mixité de logements et densifie fortement l'occupation de cet immeuble de petites dimensions ; qu'en conséquence, l'augmentation du nombre de logements ainsi que les modifications visibles depuis l'espace public ne sont pas autorisables ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*