

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/03/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Van Schoor, 72

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant deux bâtiments (avant : deux logements et locaux accessoires à toutes les affectations de la parcelle ; arrière : activité productive), mettre en conformité l'ajout d'un logement dans le bâtiment avant, construire une annexe au bâtiment avant au rez-de-chaussée, démolir des parties du bâtiment arrière, changer l'affectation du bâtiment arrière d'activité productive en logement (cinq unités) et modifier la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone mixte

## AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**ENQUETE :**

du 27/02/2023 au 13/03/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant deux bâtiments (avant : deux logements et locaux accessoires à toutes les affectations de la parcelle ; arrière : activité productive) :
  - mettre en conformité l'ajout d'un logement dans le bâtiment avant, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 8 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
  - construire une annexe au bâtiment avant au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU,
  - démolir des parties du bâtiment arrière,
  - changer l'affectation du bâtiment arrière d'activité productive en logement (cinq unités), en dérogation aux art. 3, 11 et 17 du Titre II du RRU et aux art. 8, 11 et 13 du Titre II du RCU,
  - modifier la façade avant, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation du 9 septembre 1887 visant à « construire un atelier et une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 8 juin 1921 visant à « construire un atelier » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juillet 1948 visant à « renouveler le toit et agrandir le bâtiment de fond » ;
5. Vu le permis de bâtir du 4 avril 1989 visant à transformer la façade » ;
6. Vu la confirmation du 24 juillet 2020 indiquant la répartition suivante :
  - bâtiment avant :
    - sous-sol et rez-de-chaussée : locaux accessoires aux affectations des bâtiments avant et arrière,
    - 1<sup>er</sup> étage : un logement,
    - 2<sup>ème</sup> étage : un logement,
    - Combles : locaux accessoires aux logements,
  - bâtiment arrière (entièreté du bâtiment) : activité productive ;
7. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 7 mars 2023 (réf. T.1983.1328/8) ;

**VOLUME :**

8. Considérant qu'une annexe est ajoutée au rez-de-chaussée du bâtiment avant, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur le profil mitoyen le plus profond ;

9. Considérant toutefois qu'elle est placée à l'endroit où se trouvait une couverture de cour mais que celle-ci est démontée ;
10. Considérant que les documents fournis sont lacunaires en ce qu'aucune coupe à travers cette annexe n'est fournie, ce qui ne permet pas de savoir si le mur mitoyen sera rehaussé ;
11. Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir une coupe de l'annexe du local vélos en veillant à ne pas dépasser le mur mitoyen existant en hauteur ;
12. Considérant que cette annexe pourrait être acceptée sans rehausse des murs mitoyens ;
13. Considérant que plusieurs ouvertures sont pratiquées dans l'arrière-bâtiment, permettant d'offrir une respiration à l'îlot, ce qui représente une amélioration non-négligeable ;

#### AFFECTATION :

14. Considérant que la demande vise à ajouter un logement dans le bâtiment avant et à changer l'affectation de l'arrière-bâtiment d'activité productive en 5 logements ; que cela porte donc à huit le nombre de logements sur la parcelle qui, au surplus, devient monofonctionnelle ;
15. Considérant que la parcelle se situe en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, dès lors, il serait souhaitable d'y proposer davantage de mixité ;

#### INTERIEUR BÂTIMENT AVANT :

16. Considérant qu'une cloison est supprimée dans l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, permettant ainsi de fusionner les deux chambres existantes en une unique chambre ;
17. Considérant que l'appartement 1 chambre du 2<sup>ème</sup> étage est inchangé ;
18. Considérant qu'un appartement 1 chambre (C3) est ajouté dans les combles ;
19. Considérant que le séjour de ce logement déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'il n'atteint pas le minimum d'éclairage naturel requis (1,61 m<sup>2</sup> en lieu et place de 5,94 m<sup>2</sup>) ;
20. Considérant que, malgré l'ajout d'un logement, les sous-sols ne sont pas modifiés et que les espaces de rangement ne sont pas clairement délimités, de sorte que la cave centrale doit être traversée pour accéder à la cave du fond ; qu'il en va de même pour la petite cave en contrebas de l'escalier, qui doit être traversée dans toutes les situations ;
21. Considérant que cela entraîne une dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU ;
22. Considérant que les compteurs ne sont pas indiqués sur les plans, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RCU ;
23. Considérant que les modifications apportées au bâtiment avant entraînent la création de trois logements d'1 chambre chacun, ce qui débouche non seulement sur un manque de diversité quant au type de logements mais, de surcroît, se fait au prix de plusieurs dérogations aux normes d'habitabilité ;
24. Considérant dès lors qu'il y a lieu de lier les combles au 2<sup>ème</sup> étage afin de créer un logement duplex ou de conserver ceux-ci en locaux accessoires aux logements ;
25. Considérant qu'un local vélos/poussettes de six emplacements prend place dans l'annexe et qu'il est partagé avec les logements de l'arrière-bâtiment ;

#### INTERIEUR BÂTIMENT ARRIÈRE :

26. Considérant que l'appartement A1 (2 chambres) est aménagé au rez-de-chaussée arrière gauche ;
27. Considérant qu'il répond aux normes d'habitabilité en vigueur et que, de plus, il bénéficie de larges ouvertures vers le jardin ;
28. Considérant que l'appartement A2 (1 chambre) est localisé au rez-de-chaussée arrière droit et qu'il s'articule autour d'un patio nouvellement créé ;
29. Considérant que ce patio, d'une superficie de 10 m<sup>2</sup>, n'offre pas d'échappées visuelles suffisantes en ce que sa largeur maximale atteint 3,30 m alors que l'espace de séjour atteint une profondeur de presque 10 m ;
30. Considérant que, bien que des ouvertures soient pratiquées en toiture, l'espace principal de séjour est ceint de murs de toute part et qu'il en résulte un sentiment d'inconfort ; que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
31. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de soit proposer pour ce logement un espace extérieur d'une superficie supérieure et confortable ou de soit supprimer le logement A2 au rez-de-chaussée arrière droit au profit d'une autre affectation ;
32. Considérant que l'appartement B3 (2 chambres) se situe au 1<sup>er</sup> étage arrière gauche ;
33. Considérant qu'il bénéficie d'un accès à un balcon qui s'étire sur toute la largeur de sa façade, sans qu'aucune vue intrusive ne soit créée ;

34. Considérant que la largeur du couloir d'accès aux chambres n'est que de 0,40 m au droit avec la porte des WC, ce qui ne permet ni un passage aisé ni l'ouverture complète de la porte ; que cela ne préfigure pas non plus d'un bon aménagement des lieux ;
35. Considérant que les chambres atteignent à peine les superficies minimales requises et que l'élargissement du couloir entraînerait une dérogation à la réglementation applicable de par la réduction des dimensions des chambres ;
36. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de l'appartement B3 afin de répondre aux normes d'habitabilité tout en veillant à garantir un passage confortable vers les différents espaces ;
37. Considérant de plus que cet appartement ne respecte pas les prescriptions du SIAMU, voulant que chaque logement dispose d'au moins deux chemins d'évacuation, et qu'il est nécessaire d'y remédier ;
38. Considérant que l'appartement B4 (1 chambre) est localisé au centre du 1<sup>er</sup> étage arrière ;
39. Considérant qu'il répond aux normes d'habitabilité en vigueur ;
40. Considérant qu'il dispose d'une terrasse aménagée sur une toiture plate mais que celle-ci offre des vues plongeantes vers l'appartement A2 (par les ouvertures zénithales) ; que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
41. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la terrasse de l'appartement B4 afin de garantir l'absence de vues intrusives pour les unités situées en contrebas ;
42. Considérant par ailleurs que ce logement ne respecte pas non plus les prescriptions du SIAMU en matière de chemins d'évacuation (cf. supra) et qu'il y a également lieu d'y remédier ;
43. Considérant que l'appartement B5 (1 chambre) se situe au 2<sup>ème</sup> étage arrière gauche ;
44. Considérant qu'il déroge à l'art. 11 du Titre II du RRU et du RCU en ce qu'il ne comporte aucune fenêtre offrant des vues directes et horizontales vers l'extérieur ;
45. Considérant de plus qu'il ne dispose pas d'espace extérieur privatif ;
46. Considérant dès lors qu'il serait préférable de lier le logement B5 au logement B3, afin d'aménager un duplex ou de revoir les aménagements de celui-ci afin de le rendre conforme, comme indiqué ci-dessus ;
47. Considérant que, sur les cinq logements proposés dans le bâtiment arrière, seul le logement A2 dispose d'un espace de rangement ; que cela constitue une dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU ;
48. Considérant que les compteurs ne sont pas visibles sur les plans, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RCU ;
49. Considérant, pour rappel, que le local vélos/poussettes situé dans l'annexe du bâtiment avant vise à répondre aux besoins de l'ensemble de la parcelle ; que le projet propose un total de dix chambres pour une offre de seulement six emplacements vélos, ce qui est insuffisant et déroge dès lors à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU ;
50. Considérant qu'il y a lieu de proposer un emplacement vélo de 2 m<sup>2</sup> par chambre dans un local aménagé conformément aux recommandations du « *Vademécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale* » (n° 7) édité par Bruxelles Mobilité (<https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/professionnels-de-la-mobilite/publications-techniques-analyses-et-etudes>) ;
51. Considérant qu'il y a lieu qu'un local poussettes séparé soit prévu afin de garantir une utilisation aisée, et sans conflit avec les espaces dévolus aux vélos ;

#### JARDIN :

52. Considérant que les espaces ouverts dans les anciens entrepôts sont aménagés en jardins perméables, en pleine terre et plantés, conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
53. Considérant que les toitures plates résiduelles sont aménagées en toitures végétalisées, conformément aux prescriptions applicables ;
54. Considérant que la végétalisation de la parcelle constitue un point fort du projet, conjointement avec la suppression d'une partie de l'arrière-bâtiment ;
55. Considérant cependant que les informations sur le type de toitures végétalisées envisagé sont manquantes et qu'il y a lieu de l'indiquer en plan et en coupe, en privilégiant le semi-intensif et en mentionnant l'épaisseur de la couche de substrat ;
56. Considérant également que la densification de l'utilisation de la parcelle devrait aller de pair avec une amélioration de la gestion intégrée des eaux pluviales, ce qui n'est pas le cas ;
57. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'infiltrer et/ou de récupérer une partie des eaux pluviales ;

**FACADE À RUE :**

58. Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 (1887) et qu'il est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; que, par ailleurs, il prend place dans une enfilade cohérente de maisons néoclassiques, allant du n° 22 au n° 72 de la rue Van Schoor, dont la plupart des façades conservent globalement leurs caractéristiques d'origine ;
59. Considérant que cette situation confère un caractère patrimonial particulier au bien et qu'il y a lieu de le valoriser ;
60. Considérant que des modifications sont apportées à la façade avant, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU ;
61. Considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en bois mais que le léger cintrage des linteaux n'est pas reproduit, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
62. Considérant que la façade est couverte d'un cimentage léger de ton beige alors que le soubassement et les encadrements des baies sont de ton pêche, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU qui impose de conserver les enduits caractéristiques des façades d'inspiration néoclassique (ton clair et neutre) et de maintenir les éléments en pierre bleue dans leurs caractéristiques d'origine ;
63. Considérant que la façade est dans un état de délabrement avancé en ce que les enduits s'écaillent ; que des parties du cordon situé au-dessus des baies du 2<sup>ème</sup> étage sont cassées ; qu'une des consoles de la corniche est manquante, de même qu'un des cache-boulins en tête de lion, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU ;
64. Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire une proposition plus respectueuse de la façade d'origine, en veillant à suivre le cintrage des linteaux, à découvrir les éléments de pierre bleue, à choisir une couleur d'enduit plus cohérente et à restaurer les éléments de patrimoine manquants ;
65. Considérant que la porte de garage est modifiée, en ce que le linteau est rehaussé, et qu'une nouvelle grille en ferronnerie est placée ; que cela s'intègre assez bien à la façade sans la dénaturer ;

**CONCLUSION :**

66. Considérant, au vu de ce qui précède et de l'avis défavorable du SIAMU, que la demande telle que présentée ne peut être acceptée ;

**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,*

Joffrey ROZZONELLI, *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,*