

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Pavillon, 119 - 121

OBJET :

dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages, supprimer le commerce pour y étendre le logement du 1^{er} étage en duplex, mettre en conformité la construction d'un mur mitoyen au 2^{ème} étage, aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE(S) :

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

ENQUÊTE :

du 24/03/2023 au 07/04/2023

RÉACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages :
 - supprimer le commerce pour y étendre le logement du 1^{er} étage en duplex, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie minimale),
 - mettre en conformité la construction d'un mur mitoyen au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) (hauteur d'une construction mitoyenne),
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) (hauteur d'une construction mitoyenne),
 - modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 16 octobre 1906 visant à construire deux maisons rue du Pavillon 115-117 et 119-121 ;

SITUATION :

3. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Contrat de quartier durable « Stephenson » ;
4. Considérant que les objectifs majeurs de ce contrat de quartier visent à améliorer le logement et le cadre de vie du quartier, en renforcer sa mixité en créant davantage d'équipements pour tous les types d'habitants et à préserver et valoriser son caractère patrimonial ;

VOLUME :

5. Considérant que le mur mitoyen construit entre les numéros 117 et 119 de la rue du Pavillon déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur des gabarits autorisables ;
6. Considérant qu'au vu des photographies aériennes il apparaît que ce mur est en place depuis au moins 1977 ;
7. Considérant qu'il n'apporte pas de nuisances particulières et qu'il permet de préserver quelque peu l'intimité entre les deux parcelles, et que dès lors la demande dérogation se justifie ;
8. Considérant qu'une terrasse est installée sur la toiture plate, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur des gabarits autorisables ;
9. Considérant toutefois que celle-ci n'apporte aucune nuisance en ce que son retrait vis-à-vis de l'immeuble voisin de gauche est suffisant pour éviter les vues intrusives et qu'elle permet d'offrir un espace extérieur au logement concerné ;
10. Considérant dès lors que la demande de dérogation se justifie ;
11. Considérant que les plans sont équivoques en ce qu'en plan, la terrasse atteint une profondeur de 2,50m tandis qu'en coupe, sa profondeur est de 3,70m ;

12. Considérant dès lors qu'il y a lieu de représenter la terrasse du 2^{ème} étage à une profondeur de 2,50m. pour faire correspondre le plan et la coupe et supprimer l'effet promontoire;

AFFECTATION :

13. Considérant que la demande vise à supprimer le commerce du rez-de-chaussée afin d'y étendre le logement du 1^{er} étage ;
14. Considérant que le bien se trouve en zone mixte au PRAS, et que bien qu'il soit dommage de supprimer la mixité au sein de l'immeuble, l'objectif du contrat de quartier durable visant à améliorer le logement du quartier est atteint ;

INTÉRIEUR :

15. Considérant que le logement en duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage comporte 5 chambres, ce qui le densifie exagérément ;
16. Considérant qu'une chambre est placée en façade avant au rez-de-chaussée, derrière la vitrine historique, et que cette chambre, en plus de subir les nuisances de la rue, nécessite l'ajout de cloisonnements et de sanitaires qui perturbent l'espace traversant d'origine ;
17. Considérant que la lumière n'entre alors que par l'arrière et que le salon, situé dans la pièce centrale, reste dans l'ombre tout au long de la journée ;
18. Considérant de plus que l'ensemble des cheminées d'origine sont supprimées et que des faux plafonds sont placés au détriment des moulures d'origine, ce qui participe à la destruction du petit patrimoine de Schaerbeek ;
19. Considérant, au vu de ce qui précède, que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux, et qu'il y a lieu dès lors de ne pas aménager de chambre au rez-de-chaussée, et de conserver l'espace traversant d'origine, tout en valorisant les éléments de petit patrimoine tels que les cheminées et les moulures de plafond ;
20. Considérant qu'un escalier intérieur est placé pour relier le rez-de-chaussée au 1^{er} étage afin de former un duplex ;
21. Considérant que 4 chambres sont aménagées au 1^{er} étage et qu'à nouveau l'ensemble des cheminées d'origine sont supprimées, et que des faux plafonds sont placés au détriment des moulures d'origine ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de réaménager le 1^{er} étage afin de garantir le respect des normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme, tout en valorisant les éléments de petit patrimoine tels que les cheminées et les moulures de plafond ;
23. Considérant que le 2^{ème} étage est lié en duplex aux combles ;
24. Considérant que les espaces de vie sont généreux et profitent d'une terrasse, mais qu'à nouveau, l'ensemble des cheminées d'origine sont supprimées et que des faux plafonds sont placés au détriment des moulures d'origine ;
25. Considérant dès lors qu'il y a lieu de réaménager les espaces de vie en valorisant les éléments de petit patrimoine tels que les cheminées et les moulures de plafond ;
26. Considérant que 3 chambres sont aménagées dans les combles et qu'elles répondent aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
27. Considérant que le sous-sol est composé de deux caves privatives attribués aux deux logements, ainsi que des espaces « cave propriétaire » ; cependant que le nombre important de chambres proposé dans le projet engendre la nécessité d'un espace dédié au stockage des vélos et poussettes ;

FAÇADE :

28. Considérant que le projet est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il fait partie d'un ensemble particulièrement cohérent de style éclectique, conjointement avec l'immeuble sis rue du Pavillon 115-117 ;
29. Considérant de ce fait que le traitement de sa façade avant doit se faire de manière respectueuse de ses qualités patrimoniales d'origine ;
30. Considérant qu'un dispositif occultant est placé devant la baie du rez-de-chaussée en façade à rue, afin de donner de l'intimité à la chambre, que celui-ci ne s'intègre pas à l'architecture éclectique de l'immeuble ni à celui de l'ensemble dans lequel il s'inscrit, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
31. Considérant également que le châssis dormant de la vitrine d'origine est remplacé par un châssis à division tripartite avec imposte en bois, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
32. Considérant qu'il est entendu qu'une chambre a besoin d'intimité, mais que toutefois l'aménagement d'une chambre derrière une vitrine commerciale n'est pas souhaitable, tant pour le confort de celle-ci que pour la préservation esthétique de la vitrine d'origine ;
33. Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de placer de dispositif occultant sur le châssis de la vitrine au rez-de-chaussée en façade avant ;

34. Considérant qu'une division permettant la ventilation du logement par l'avant est envisageable, mais qu'il y a lieu de privilégier une ouverture dans l'imposte tout en conservant une esthétique de vitrine commerciale sans divisions ;
35. Considérant que la fenêtre de cave, jusqu'alors comblée par des briques, est restaurée dans un état plus respectueux de l'architecture d'origine en ce qu'est placé un châssis en bois, en retrait par rapport au trottoir, et protégé par une grille en ferronnerie ;
36. Considérant que les deux portes d'entrée sont restaurées et qu'elles retrouvent leurs ferronneries d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- représenter la terrasse du 2^{ème} étage de manière cohérente afin que le plan et la coupe correspondent et respecter la profondeur de 2,50m. ;
- ne pas aménager de chambre au rez-de-chaussée et de conserver l'espace traversant d'origine, tout en valorisant les éléments de petit patrimoine tels que les cheminées et les moulures de plafond ;
- réaménager le 1^{er} étage afin de garantir le respect des normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme, tout en valorisant les éléments de petit patrimoine tels que les cheminées et les moulures de plafond ;
- réaménager les espaces de vie du 3^{ème} étage en valorisant les éléments de petit patrimoine tels que les cheminées et les moulures de plafond ;
- ne pas placer de dispositif occultant sur le châssis de la vitrine au rez-de-chaussée en façade avant et privilégier une ouverture du châssis en imposte, en conservant une esthétique propre à la typologie d'une vitrine commerciale, sans divisions.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne),

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*