

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Van Schoor 43

OBJET :

demande modifiée : sur une parcelle constituée d'un bâtiment avant (rez-de chaussée : équipement d'intérêt collectif et 1 logement aux étages) et un arrière bâtiment (équipement d'intérêt collectif), régulariser la modification du nombre de logement aux étages du bâtiment avant (un logement par niveau (3 unités)), changer l'affectation du bâtiment avant au rez-de-chaussée (équipement) en un quatrième logement, réaménager les superficies de l'équipement d'intérêt collectif et végétaliser la toiture plate située entre les deux bâtiments

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 01/09/2023 au 15/09/2023

REACTIONS :

0

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

- 1) Vu la demande initiale introduite le 4 juin 2021,
- 2) Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 15 septembre 2022 ;
- 3) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 14 mars 2023, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- 4) Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle constituée d'un bâtiment avant (rez-de-chaussée : équipement d'intérêt collectif et 1 logement aux étages et un arrière-bâtiment : équipement d'intérêt collectif) :
 - régulariser la modification du nombre de logements aux étages du bâtiment avant (un logement par niveau (3 unités)),
 - changer l'affectation du bâtiment avant au rez-de-chaussée (équipement) en un quatrième logement de type studio de 47 m² ;
 - réaménager les superficies de l'équipement d'intérêt collectif et aménager une salle de petite restauration avec consommations sur place ;
- 5) Considérant que la présente demande vise également à :
 - supprimer le bloc sanitaire en fond de parcelle à droite,
 - végétaliser la toiture plate située entre les deux bâtiments ;
- 6) Considérant que ces modifications ne sont pas soumises à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable mais que ces travaux participent aux bon aménagement des lieux ;

Description de la situation projetée :**Bâtiment avant :**

- au rez-de-chaussée : un logement de type studio de 47 m²,
- aux étages : un appartement 1 chambre au 1er étage de +/- 113m³, un appartement 2 chambres au 2ème étage 104m² et un appartement 2 chambres au 3ème étage de 104m²,

Arrière-Bâtiment :

- Au rez-de-chaussée :
 - une salle polyvalente,
 - une salle de petite restauration avec consommation sur place,
 - le bloc sanitaire en fond de parcelle à droite est supprimé,
- aux 1er et 2ème étages : locaux accessoires à l'équipement dont les sanitaires ;

EQUIPEMENT

- 7) Considérant que la superficie de l'équipement d'intérêt collectif (salle polyvalente / théâtre / conférence / réunion) était de 849m² et devient 801m² ;
- 8) Considérant que l'équipement d'intérêt collectif (salle polyvalente / théâtre / conférence / réunion) nécessite un permis d'environnement classe 2 (rubrique 135-A) pour être exploité et que la note explicative n'est pas précise concernant l'utilisation de cet équipement ;
- 9) Considérant que sur les plans de 1959, une rangée de toilettes est prévue en fond de parcelle à droite pour desservir l'équipement ; que ce volume est démoli et que les sanitaires sont prévus à l'intérieur du bâtiment, ce qui permet de réduire les éventuelles nuisances générées par l'utilisation de celles-ci par les clients ;
- 10) Considérant que cette espace devient donc uniquement une cour, que l'aménagement d'une cour en extension de l'équipement collectif n'est pas autorisable car cela nuit à la tranquillité de l'intérieur d'îlot ;
- 11) Considérant qu'il y a lieu de limiter l'accès au public en prévoyant un dispositif fixe limitant l'accès à cette cour uniquement pour son entretien;
- 12) Considérant que les sanitaires sont réaménagés au premier étage du bâtiment arrière;
- 13) Considérant qu'une partie des toilettes possèdent une hauteur sous plafond d'1,99m et que cette hauteur est trop faible pour aménager des locaux sanitaires qualitatifs ; que les sanitaires peuvent donc rester à cet emplacement dans la zone possédant une hauteur supérieure ou égale à 2,2m ;
- 14) Considérant cependant qu'une salle de petite restauration est aménagée au rez-de-chaussée et que les sanitaires sont éloignés de cette salle et qu'il y a lieu pour le confort des utilisateurs de créer un second bloc sanitaire à proximité de cet espace de restauration ;
- 15) Considérant de plus que ce réaménagement permettrait de prévoir des WC pour les personnes à mobilité réduite (PMR) au rez-de-chaussée puisqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et que cet aménagement est indispensable pour ce type de lieu ;
- 16) Considérant qu'il est regrettable que rien ne soit prévu pour améliorer l'accessibilité des usagers au site via la mobilité douce en créant des emplacements pour les vélos pour l'équipement;
- 17) Considérant que la zone attenante à la salle de restauration (dans la version initiale le jardin) n'est pas définie sur les plans, qu'au vu de la coupe cette zone est maintenue couverte et qu'il y a donc lieu de préciser l'utilisation de ce local et la raison pour laquelle la toiture verdurisée n'est pas prolongée sur cette toiture ;
- 18) Considérant, au vu des déclarations de l'architecte en séance de la commission de concertation, qu'aucun conduit pour les fumées d'évacuation des cuissons de la cuisine n'est demandé dans le projet ;

LOGEMENTS

- 19) Considérant que la demande augmente la superficie de logement de 322.80m² à 453.37m² en augmentant la densité de 1 logement en situation existante à 4 logements en situation projetée ;

Logement du rez-de-chaussée :

- 20) Considérant qu'un logement de type studio est aménagé au rez-de-chaussée ; que ce logement est mono-orienté côté rue, ce qui rend celui-ci peu qualitatif (l'aménagement ne permettra pas une ventilation optimale et augmente le risque d'intrusion en cas d'ouverture des fenêtres vu l'impossibilité de ventiler par l'arrière) ;
- 21) Considérant que celui-ci est également situé à côté de l'entrée d'un équipement, ce qui nuit à la quiétude des occupants du logement ;
- 22) Considérant que les décors intérieurs des pièces côté rue et côté central du bâtiment avant sont très ouvragés et qu'il est important de tout mettre en place afin de préserver ces décors, que l'aménagement de bureau par exemple est compatible avec cette préservation du petit patrimoine (conservation des portes, des cheminées, des moulures, ...) ;

Logement du 1er étage :

- 23) Considérant que ce logement reste inchangé par rapport à la version initiale et qu'aucune remarque n'a été émise quant à son aménagement;

Logement du 2ème étage :

- 24) Considérant qu'une salle de bain plus grande a été aménagée (4,5m² au lieu de 2,6m²) et que le séjour possède une superficie de 37m², que cette proposition est acceptable ;

Logement du 3ème étage :

- 25) Considérant que le salon salle à manger n'a pas de vues droites, car les fenêtres sont soit trop basses (à moins de 1.20 m par rapport au niveau fini du plancher), soit trop hautes (situées à 2.50m du sol sous forme de fenêtre de toit, que cette situation n'est pas idéale mais que néanmoins un éclairage suffisant est assuré ;

- 26) Considérant que l'aménagement de l'appartement 2 chambre au 3ème étage a été revu, qu'une salle de bain de 5m² au lieu de 2,5m² a été aménagée et qu'un WC séparé de la salle de bain est toujours prévu, que ces aménagements répondent mieux à une utilisation pour une famille ;

Communs :

- 27) Considérant que les paliers de la cage d'escalier du bâtiment avant aux 1er et 2ème étages ont été réduits de moitié, ce qui dénature les espaces d'origine et qui réduit les espaces de circulations commun (moins d'espace pour circuler dans la cage d'escalier en cas de déménagement), mais qu'une largeur minimale est conservée ;
- 28) Considérant que le plan des caves au niveau du -1 prévoit une cave par logement et que les compteurs sont accessibles pour chacune des unités prévues dans le bâtiment ;

FACADE AVANT (du bâtiment avant)

- 29) Considérant que la porte d'origine en bois est maintenue et que l'ensemble des châssis est prévu en bois de teinte brune ;
- 30) Considérant que la légende des plans indique en façade à rue une nouvelle porte d'entrée en alu thermolaqué ton gris et que cette erreur doit être corrigée ;

DIVERS

- 31) Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
- 32) Considérant que la superficie proposée verdurisée est minime par rapport aux possibilités de verdurisation qu'offre la toiture de l'équipement ;
- 33) Considérant que les plans sont lacunaires quant à la composition de la toiture verdurisée ;
- 34) Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain mais qu'aucune précision n'est apportée à ce sujet ;
- 35) Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- 36) Considérant qu'il y a lieu de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ;

CONCLUSION

- 37) Considérant, au vue de ce qui précède, que le projet modifié répond aux remarques formulée lors de la précédente version afin d'améliorer la qualité du projet mais que les nouveaux objets de la présente demande peuvent encore être améliorés et que dès lors la demande pourrait être autorisée sous la respect de certaines conditions ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- préciser le type d'équipement qui est prévu pour le projet (les catégories du PRAS sont : culturel, social, de santé, scolaire et culturel) et prévoir un espace vélos pour les usagers de l'équipement,
- supprimer le logement au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment avant et maintenir ces superficies en lien avec cet équipement,
- aménager des sanitaires à proximité de la salle de restauration et prévoir au moins un WC accessible au PMR,
- supprimer les WC au 1er étage n'ayant pas une hauteur minimale de 2,2m,
- préciser l'utilisation de la pièce attenante à la zone de restauration,
- prévoir des dispositifs fixes pour limiter l'accès de la cour pour les usagers de l'équipement,
- corriger la légende de la façade à rue en supprimant l'indication : « nouvelle porte d'entrée en alu thermolaqué ton gris »,
- mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales par l'extension de la toiture végétalisée sur la toiture du local annexe à la salle de petite restauration, la mise en œuvre de cette toiture végétalisée sous forme semi-intensive (minimum 10 cm de substrat) et le placement de citerne de récupération des eaux de pluie connectée à la toiture de l'équipement, alimentant au minimum les sanitaires,
- commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 12 mois.

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,*

Cédric VEKEMAN, *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,*