

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/03/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Vifquin 2 - 6

OBJET :

Changer l'affectation d'une habitation en équipement d'intérêt collectif ou de service public en vue d'étendre l'équipement se trouvant dans le bâtiment mitoyen et abritant des services communaux et effectuer des travaux structurels (nouvelle entrée, nouvelles baies, planchers à modifier, ...)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 26/02/2021 au 12/03/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande se situe au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- 2) Considérant que le projet vise à :
 - changer l'affectation d'une habitation en équipement d'intérêt collectif ou de service public, en vue d'étendre l'équipement se trouvant dans le bâtiment mitoyen et abritant des services communaux ;
 - effectuer des travaux structurels (nouvelle entrée, nouvelles baies, planchers à modifier, ...)
- 3) Considérant que la demande porte sur les bâtiments situés aux n°2 et 6 de la rue Vifquin ; que le bâtiment sis au n°2 abrite divers services de la commune de Schaerbeek que ce bâtiment est relié actuellement au Centre social et administratif (CSA) de la commune qui est adjacent et situé au n°226-234 de la chaussée de Haecht que le bâtiment sis au n°6 de la rue Vifquin est affecté au logement et est actuellement occupé au rez-de-chaussée et 1er étage par des classes de promotion social ;
- 4) Considérant que la rénovation lourde du bâtiment sis au n°2 de la rue Vifquin a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2006 ;
- 5) Considérant qu'actuellement, le n°2 est occupé par la direction Vie citoyenne (anciens Services spécifiques), deux services de la direction Développement stratégique et durable (DSD), les deux centres PMS de la commune de Schaerbeek et le service propreté de la direction Infrastructure ;
- 6) Considérant qu'en 2019, la commune de Schaerbeek a vendu à CITYDEV.BRUSSELS le bâtiment CSA sis au n°226-234 de la chaussée de Haecht afin de réhabiliter cet immeuble de bureaux en logements ; que les services qui occupent actuellement le CSA vont déménager vers d'autres bâtiments communaux ;
- 7) Considérant que le service propreté et les deux centres PMS (niveaux +1 et +2) restent sur place ; que la direction de l'Enseignement communal, située actuellement au niveau +1 du CSA va entièrement emménager dans le bâtiment « VIFQUIN » ; qu'ensemble ils formeront le « Pôle Enseignement » de la commune de Schaerbeek ;
- 8) Considérant que pour permettre d'intégrer l'ensemble de cette direction à VIFQUIN, il est nécessaire de modifier le logement sis au n°6 de la rue Vifquin en équipement d'intérêt collectif ou de service public (bureaux pour l'administration communale) ;
- 9) Considérant par ailleurs que suite à la vente du CSA à CITYDEV.BRUSSELS, le bâtiment VIFQUIN doit être physiquement et techniquement déconnecté du bâtiment CSA ; que ceci implique les travaux suivants :
 - Nouveau raccordement électrique du bâtiment VIFQUIN depuis la rue Vifquin ;
 - Nouvelle installation informatique de VIFQUIN ; nouveau local informatique, switches à placer près de la gaine n°1 à chaque étage, câblages et prises ;

- Murer les baies des portes en communication avec le bâtiment CSA ;
 - Déplacer les sanitaires du rez-de-chaussée de VIFQUIN actuellement situés dans le CSA ;
 - Déplacer la conduite incendie du sous-sol du CSA vers le plafond du sous-sol Vifquin ;
 - Déplacer le tuyau de décharge des eaux usées du CSA vers le plafond du sous-sol de Vifquin ;
 - Nouveau raccordement à l'égout côté rue Vifquin ;
 - Adapter les évacuations en cas d'incendie ;
- 10) Considérant que des aménagements sont réalisés afin d'optimiser la nouvelle installation de ces services ;
 - 11) Considérant qu'au rez-de-chaussée est aménagé un nouvel accès au bâtiment au droit d'une gaine d'ascenseur désaffectée avec construction d'une dalle de sol et percement d'une nouvelle baie dans la façade en intérieur d'ilot ;
 - 12) Considérant que les menuiseries extérieures de l'ancien accès de VIFQUIN sont modifiées et que le guichet d'accueil est déplacé ;
 - 13) Considérant qu'il est créé au rez-de-chaussée un espace polyvalent divisible en deux salles de réunions grâce à une cloison mobile acoustique existante ;
 - 14) Considérant que le bureau R.03 est agrandi en ce que la zone de plancher à cet endroit est rehaussée ;
 - 15) Considérant qu'une cuisine est aménagée à l'arrière du rez-de-chaussée du 6 rue VIFQUIN ;
 - 16) Considérant que les paliers d'escalier et des planchers du 6 rue VIFQUIN sont renforcés ;
 - 17) Considérant qu'une baie intérieure est percée entre le 2 et le 6 rue VIFQUIN ; que des cloisons intérieures sont modifiées entre les locaux 3.01 et 3.02 ;
 - 18) Considérant que la toiture de l'immeuble n° 6 rue VIFQUIN est rénovée avec pose d'un exutoire de fumée et d'un lanterneau ;
 - 19) Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation en application la prescription générale 0.12 du Plan régional d'affectation du sol en ce que le projet supprime un logement ;
 - 20) Considérant que la nouvelle affectation permet l'extension d'un équipement destiné à recevoir les services communaux ; qu'il s'agit d'un service d'utilité publique ; que dès lors la suppression de logement est autorisable ;
 - 21) Considérant que l'escalier d'évacuation incendie placé derrière le numéro n'est pas conforme au code au civil en ce qu'il génère des vues sur la parcelle voisine ; qu'il n'y a pas de rehausse du mitoyen ; qu'aucune preuve de l'existence d'une servitude de vue n'est jointe à la demande ;
 - 22) Considérant qu'il y lieu de se conformer au Code civil ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- se conformer au Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines.

Les membres de la Commune ne participent pas au vote.

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*