

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Van Ysendyck, 38

OBJET :

modification du permis d'urbanisme du 17 avril 2018 : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce au rez-de-chaussée et logement [2 duplex] aux étages) et un bâtiment arrière (accessoire au commerce du bâtiment avant), modifier les aménagements intérieurs au niveau du rez-de-chaussée et des 3^{ème} et 4^{ème} étages, changer l'affectation du bâtiment arrière en bureaux et apporter des modifications à la façade avant

SITUATION :

AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 08/11/2021 au 22/11/2021

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 modifier le permis d'urbanisme du 17 avril 2018, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce au rez-de-chaussée et logement [2 duplex] aux étages) et un bâtiment arrière (accessoire au commerce du bâtiment avant) en :
 - modifiant les aménagements au niveau des rez-de-chaussée, 3^{ème} et 4^{ème} étages,
 - changeant l'affectation du bâtiment arrière en bureaux (64 m²),
 - apportant des modification à la façade avant ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1928 visant à « construire une cave » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 17 avril 2018 visant à « sur une parcelle comportant un dépôt au rez-de-chaussée et un logement en arrière bâtiment, construire un bâtiment à rue de R+4 avec un commerce au rez-de-chaussée (showroom) et 2 logements aux étages et affecter l'arrière-bâtiment existant en commerce (bureaux accessoires) » ;
4. Considérant que les travaux du permis d'urbanisme du 17 avril 2018 ont débuté et que la présente demande vise à modifier des travaux encore non réalisés ; qu'il s'agit dès lors d'une demande de permis d'urbanisme modificative ;

AMENAGEMENTS INTERIEURS :

5. Considérant que les modifications apportées au niveau du rez-de-chaussée, au niveau du local vélos/poussettes, agrandissent cet espace et qu'un accès supplémentaire est ajouté pour que l'ensemble des occupants de l'immeuble puissent en profiter ;
6. Considérant que ce nouvel aménagement modifie également les circulations dans l'immeuble et sépare les affectations bureau (64 m²) et commerce (63,5 m²) ;
7. Considérant que les bureaux ne sont donc plus accessoires au commerce du rez-de-chaussée mais relèvent désormais d'une affectation indépendante, portant le nombre d'unités à 4 dans l'immeuble ; que cet aménagement est néanmoins acceptable et conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en matière de zone mixte, zone dans laquelle se situé l'immeuble ;
8. Considérant que, concernant les modifications internes au 1^{er} étage pour le duplex inférieur (1^{er} et 2^{ème} étages), les aménagements de ce logement restent conformes aux règlements d'urbanisme vigueur ;
9. Considérant que le second duplex, situé au 3^{ème} et 4^{ème} étages, se voit également modifié de par l'inversion des niveaux comprenant, pour l'un, les espaces de vie et, pour l'autre, les espaces de nuit ; que cela permet de profiter d'un meilleur dégagement vers l'extérieur depuis les espaces de vie de ce logement ;

MODIFICATIONS EN FACADE AVANT :

10. Considérant que des modifications sont apportées à la façade avant et que, de manière générale, celles-ci ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;
11. Considérant qu'une lucarne est ajoutée au niveau du 4^{ème} étage ; que celle-ci permet une plus grande superficie d'éclairage naturel pour les espaces de vie du duplex supérieur ;
12. Considérant que les modifications des baies et des divisions des châssis des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages apportent plus d'éclairage et unifient l'ensemble des baies des différents étages ;
13. Considérant que la vitrine commerciale du rez-de-chaussée est également modifiée et ne nuit pas non plus à l'esthétique de cette façade ;
14. Considérant, en ce qui concerne la devanture de la vitrine commerciale, qu'il serait intéressant de prévoir l'intégration d'un soubassement en pierre bleue (+/- 50cm) afin d'éviter les salissures ;
15. Considérant que le revêtement en brique est remplacé par des briquettes sur isolant de teintes ocre clair ; que la teinte proposée pourrait s'intégrer à celle des bâtiments voisins mais qu'il n'est pas possible de s'en assurer sans avoir pu en valider des échantillons ;
16. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de, soit les installer en conformité avec le RRU, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir un soubassement en pierre bleue (+/- 50 cm) pour la vitrine commerciale ;
- fournir des échantillons des briquettes pour la façade avant afin que le Département Urbanisme & Environnement de la Commune de Schaerbeek puisse valider la teinte ;

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*