

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

Boulevard Lambermont, 382

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (équipement [crèche] au rez-de-chaussée surbaissé et logement unifamilial aux étages), supprimer l'équipement et aménager 6 logements (2 studios, 2 logements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres), mettre en conformité de l'agrandissement de la terrasse et du déplacement de l'escalier extérieur entre le rez-de-chaussée et le jardin, construire des annexes aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

dans le périmètre du « Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) "QUARTIER DES FLEURS" », approuvé en date du 25 octobre 2012

ENQUETE :

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

REACTIONS :

3

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

au niveau du nombre de logements :

- des doutes sont émis sur le fait que la maison restera une maison unifamiliale après les structures proposées ;
- les 6 unités de logements distinctes semblent disproportionnés par rapport au désir de fonder une famille avec suffisamment d'espace ;
- cette scission peut entraîner des nuisances sonores importantes ;
- des solutions techniques, de type isolation phonique sur les murs mitoyens, pour remédier aux transmissions de bruits d'un bâtiment à l'autre sont réclamées ;
- la directive de la Commune de Schaerbeek pour la division de maisons n'est pas applicable à ce projet ;

au niveau des places de parking :

- dans l'optique où chaque résident possèdera une voiture, la demande de stationnement sera transférée dans le domaine public ;
- les places de parking deviendront encore plus rares dans cette rue, et en conséquence cela va entraîner des stationnements sauvages et conduire à des situations dangereuses à proximité de la piste cyclable ;
- une augmentation de la densité du trafic est également à prévoir avec, comme conséquence, des nuisances sonores supplémentaires ;
- le nombre de places de stationnement destinés aux vélos, 4 en l'occurrence, par rapport au nombre de résidents potentiels n'est pas suffisant ;

au niveau du décaissement :

- des appréhensions sont énoncées sur le décaissement prévu au R-2 et au jardin et les éventuels dégâts que cela pourrait engendrer sur les habitations à proximité ;
- à ces hauteurs, dans l'hypothèse d'un décaissement, un expert en stabilité est exigé avant et après les travaux pour s'assurer que les travaux n'impactent pas les maisons voisines ;

au niveau des avancées en R+1/R+2 :

- l'avancée engendrera la présence de plus de fenêtres ayant une vue plongeante sur les jardins et terrasses aux alentours, et donc entravera l'intimité ;

au niveau des terrasses en rez-de-chaussée et R+1 :

- au niveau des terrasses en rez-de-chaussée , le rehaussement du sol de cette terrasse pourrait ouvrir un angle de vue sur les terrasses et jardins à proximité ;
- au niveau du R+1, la terrasse présente sur le plan offrira une vue plongeante sur l'ensemble des jardins avoisinants, mais également sur les terrasse et l'intérieur des salles de bain ;
- des questionnements sont soulevés de l'utilisation du muret mitoyen et de l'espace terrasse sur lequel se trouve le mur mitoyen actuel ;
- il faut limiter la profondeur de la nouvelle terrasse pour ne pas dépasser le mur mitoyen de 4,5 m de haut et une zone de recul de 50 cm, derrière ce mur, est demandée pour protéger la privauté ;

au niveau de l'utilisation :

- l'aménagement de ces unités ne permet pas d'y établir une résidence permanente ; dès lors il est supposé que ces 6 logements sont destinés à être loués à l'avenir en tant qu'*AirBnb* (ou service similaire) ;
- des craintes sont formulées sur les impacts négatifs de ce projet en raison de la densité de logements importante dans le quartier et de la transformation à terme de ce bien en immeuble locatif ;
- la division de la maison en 6 unités est motivée par le demandeur pour offrir une autonomie à ses 4 enfants, pour autant ce souhait n'est pas reflété dans les plans donc un des logements est superflu ;
- cette densité est en contradiction avec la volonté de la commune de préserver le « Quartier aux Fleurs » qui dispose de biens classés « à haute valeur patrimoniale » et qu'il est essentiel de protéger ;
- des interrogations sont soulevées sur l'utilisation de ce dernier logement excédent ;

de manière générale :

- le dossier est incomplet et ne permet pas une évaluation minutieuse de ses répercussions ;
- le projet enfreint l'article 10, titre II du RRU, car la salle à manger (appelée cuisine sur les plans) des lots 1 et 2 ne possède pas de source de lumière naturelle ;
- les plans ne mentionnent qu'à tort la présence d'une cuisine alors qu'il s'agit d'une salle à manger ;
- aucune demande de changement d'affectation n'est présente au niveau du rez-de-chaussée pour la garderie ;
- ce projet est une occasion manquée de repenser la zone de recul alors que son réaménagement aurait un effet positif sur le développement des maisons aux alentours inscrites au patrimoine architectural ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (crèche au rez-de-chaussée surbaissé et maison unifamiliale aux étages), aménager six logements (deux studios, deux logements 1 chambre et deux appartements 2 chambres) et, plus précisément :

- aux sous-sols « -1 et -2 » : aménager deux duplex mono-orientés (un duplex orienté vers la voirie de 71,7 m² et l'autre vers le jardin de 58,8 m²), en dérogation à l'art. 7 du Titre II du RCU et à l'art. 8 du Titre II du RRU (accès aux WC), à l'art. 4 du Titre II du RCU et du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables) et à l'art. 10 du Titre II du RCU et du RRU (éclairage naturel pour le duplex à rue),
- au sous-sol « -1 » : aménager 6 cavettes dans la pièce centrale, construire un local vélos, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU, construire une verrière pour apporter plus de lumière au niveau du sol du jardin et décaisser le jardin,
- au rez-de-chaussée : aménager un appartement 2 chambres de 102 m², construire une annexe de 3,75m de large sur +/- 1,5 m de profondeur, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU et mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse et le déplacement de l'escalier extérieur entre le rez-de-chaussée et le jardin (terrasse et escalier en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU),
- au 1^{er} étage : aménager un appartement 1 chambre de 77,5 m², aménager une terrasse de 24 m², construire une annexe de +/- 2 m², construire un escalier pour lier l'entresol (salle de bain) et la chambre, aménager une cuisine-séjour, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et RCU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) (26 m² au lieu de 28 m²) et maintenir un balcon extérieur côté rue de 2,5 m²,
- au 2^{ème} étage : aménager un appartement 1 chambre de 66 m², construire une annexe de 2,58 m², construire un escalier qui va vers l'entresol et aménager un cuisine-séjour, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU et du RCU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables),
- aux 3^{ème} - et 4^{ème} étages : aménager un duplex 2 chambres de 91 m², en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) (la chambre principale n'a pas 14 m²),

- modifier la façade avant : démolir les deux allèges existantes des fenêtres donnant sur le balcon au niveau du 2^{ème} étage et rehausser le garde-corps de 24 cm (pour une mise aux normes en matière de sécurité),
- simplifier le dessin de la corniche en supprimant les mutules, en dérogation à l'art. 12 du RCUZ « Quartier des Fleurs » (corniches visibles depuis l'espace public),
- mettre en conformité le changement des châssis au sous-sol ne respectant pas le cintrage, en dérogation à l'art. 15 du RCUZ « Quartier des Fleurs » (porte et fenêtre),
- aménager la zone de recul en zone de stationnement, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), à l'art. 38 du Titre I du RCU et à l'art. 19 du RCUZ « Quartier des Fleurs » et supprimer la clôture, en dérogation à l'art. 42 du Titre I du RCU et à l'art. 18 du RCUZ « Quartier des Fleurs » ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 octobre 1934 visant à « bâtir des annexes » ;

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 novembre 1926 visant à « achever un bâtiment » ;

4. Vu le permis de bâtir du 25 février 1992 visant à « établir des bureaux au rez de chaussée surélevé » ;

5. Vu le permis d'urbanisme du 17 octobre 2006 visant à « changer l'affectation du rez de chaussée, actuellement bureau en équipement d'intérêt collectif (crèche) » où le rez-de-chaussée surbaissé est affecté en équipement et les étages en un logement ;

LES SOUS-SOLS :

6. Considérant qu'un studio mono-orienté vers le boulevard Lambermont n'est pas qualitatif alors qu'un appartement traversant apporte une zone plus calme au sein du logement grâce aux pièces orientées côté jardin ;

7. Considérant que le studio mono-orienté côté jardin fait face à un jardin collectif et que, donc, la privacité de ce logement est réduite ;

8. Considérant que l'aménagement de ces studios se fait entièrement dans l'espace prévu initialement comme sous-sol, peu éclairé et humide, et qu'ils n'ont pas les 2,50 m réglementaires de hauteur sous plafond pour la partie "pièce de vie" ; qu'ils sont donc en dérogation aux RCU et RRU ;

9. Considérant que les niveaux supérieurs des studios en duplex sont situés sous le niveau de la rue (1,17m côté rue et plus de 1,50m côté jardin), ce qui crée un sentiment d'enclavement ;

10. Considérant de plus que l'étage inférieur de ces studios aménagés en duplex est situé entièrement sous le niveau du sol ;

11. Considérant qu'il n'y a pas de double-porte entre pièce de vie (salle à manger) et salle de bain aux niveaux inférieurs de ces duplex, ce qui est en dérogation aux RCU et RRU ;

12. Considérant que l'éclairage du studio côté rue n'est pas suffisant et est en dérogation au RCU et au RRU ;

13. Considérant que le local vélos construit dans le jardin est en dérogation au RRU car il dépasse le voisin le plus profond et que cette construction n'est pas nécessaire ; qu'il serait plus judicieux d'aménager un local vélos dans le bâtiment plus proche de la porte d'entrée ;

14. Considérant que 6 caves privatives sont aménagées au niveau du sous-sol « -1 », en partie centrale ;

15. Considérant que la zone de jardin est complètement décaissée, dans sa partie jouxtant le bâtiment, afin de créer un nouvel accès au jardin ; que celui-ci est collectif car accessible par tous les logements depuis les parties communes aménagées en cave et afin d'améliorer l'éclairage du studio côté jardin ;

16. Considérant que des dalles de sol transparentes dans la zone décaissée du jardin apporte de la lumière zénithale au sous-sol « -2 » du duplex côté jardin ;

REZ-DE-CHAUSSEE :

17. Considérant que l'appartement au niveau du rez-de-chaussée modifie une partie du cloisonnement originel en créant une double-porte entre la zone de nuit et de jour, en cloisonnant une salle de bain et en créant un couloir vers la 2^{ème} chambre ; que cela constitue une perte du petit patrimoine en modifiant les espaces d'origine des trois pièces en enfilade ;

18. Considérant que l'annexe de 3,75m de large sur +/- 1.5 m de profondeur, construite en prolongement de la chambre principale afin de créer une liaison vers la 2^{ème} chambre, est en dérogation au RRU mais qu'elle n'entraîne aucune nuisance pour les voisins ;

ETAGES :

19. Considérant que le séjour cuisine de l'appartement 1 chambre du 1^{er} étage n'a que 26,46 m² de superficie au lieu de 28m² et qu'il est donc en dérogation aux RRU et RCU ;

20. Considérant que la construction de l'annexe de +/- 2 m² permettant d'accéder à la salle de bain est conforme en termes de gabarit et qu'elle améliore le fonctionnement de l'appartement ;
21. Considérant que le nouvel escalier construit entre le niveau de l'appartement et le niveau plus bas de la salle de bain améliore également le fonctionnement du logement ;
22. Considérant que l'aménagement d'une terrasse de 24 m² améliore le confort de cet appartement mais que cette terrasse entraîne des vues droites sur la parcelle de droite ; que son aménagement doit dès lors être revu afin de supprimer toute vue ;
23. Considérant que la construction de l'annexe de +/- 2,58 m² permettant d'accueillir l'escalier qui va vers l'entresol est conforme en termes de gabarit et qu'elle améliore le fonctionnement de l'appartement ;
24. Considérant que la chambre principale du duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages n'a que 13,5m² de superficie au lieu des 14m² réglementaires, et est donc en dérogation aux RCU et RRU, mais que la dérogation est minime;
25. Considérant qu'il est dommage que ce logement aux 3^{ème} et 4^{ème} étages de 2 chambres ne dispose pas d'un espace extérieur privatif en lien direct avec l'appartement ;

FACADE et ABORDS :

26. Considérant que la modification des allèges au 2^{ème} étage en façade avant permet d'accéder au balcon ;
27. Considérant que le nouveau garde-corps du balcon du 2^{ème} étage reprend le dessin du balcon d'origine et permet de respecter les normes de sécurité actuelles ;
28. Considérant que les châssis au sous-sol côté rue ne respectent pas le cintrage des baies, ce qui dénature l'esthétique de ce bâtiment constitue une dérogation au RCUZ « Quartier des Fleurs » ;
29. Considérant l'aménagement de la zone de recul en emplacement de parking est en dérogation aux RRU, RCU et RCUZ et que l'absence de clôture de cette zone est également en dérogation au RCU et RCUZ ;
30. Considérant qu'il y a lieu de retrouver des zones perméables, d'aménager cette zone en jardin et de retrouver une clôture qui s'accorde avec l'esthétique du bâtiment afin de délimiter cet espace ;
31. Considérant que le dessin de la façade projetée simplifie fortement le dessin de la corniche existante avec ses mutules et qu'il y a lieu de conserver cette corniche existante avec ses détails ; qu'il y a donc lieu de restaurer celle-ci, conformément aux RCU et RCUZ ;

CONCLUSION :

32. Considérant que le nombre de dérogations sollicitées témoigne d'une sur-densification du projet ;
33. Considérant, dès lors, qu'il serait préférable de diminuer de deux unités le nombre de logements prévus, et de proposer des logements de plus grandes dimensions (3 et 4 chambres) ;
34. Considérant qu'un logement de plus de 3 chambres et à caractère familial devrait être aménagé au rez-de-chaussée ;
35. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet est trop dense par rapport au nombre de logements projetés et que les logements, tels que présentés, contiennent de nombreuses dérogations compromettant leur habitabilité ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Céline ANGELICI, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*