

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place de Jamblinne de Meux, 42

OBJET :

dans un immeuble de 3 logements, revoir la répartition des logements dans l'immeuble en annexant les sous-sol accessoires au logement à l'appartement du rez de chaussée et en aménageant un quatrième logement dans les combles, modifier le relief du sol en réalisant une cour anglaise en façade arrière, modifier le volume de la toiture en aménageant une terrasse au 3ème étage en façade arrière et en réalisant une lucarne en façade arrière, placer 2 fenêtres de toit en façade avant et une fenêtre de toit en façade arrière, réaliser des modifications structurelles par le percement de nouvelles trémies, l'agrandissement de certaines baies de portes et de fenêtre et la construction de nouveaux escaliers

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 13/01/2022 au 27/01/2022

REACTIONS :

3

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- les riverains se réjouissent de la volonté du propriétaire de rénover cet immeuble qui se trouve actuellement dans un très mauvais état ainsi que du soin apporté à la préservation des éléments patrimoniaux qui subsistent encore ;
 - le chantier de ce projet est déjà en pleine activité depuis un certain temps ;
 - le propriétaire essaye de maximiser les profits en augmentant le nombre de logements ;
 - le studio prévu dans les combles semble problématique et, vu le manque de logements destinés aux familles dans le quartier, un duplex est plutôt préconisé ;
 - des oppositions sont énoncées contre les dérogations à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - des interrogations sont émises sur la personne qui a introduit la demande de permis d'urbanisme et des précisions sont demandées à ce niveau ;
 - une augmentation de logements de 3 à 4 augmentera la densité de logement par hectare, passant de 162 à 216 ;
 - une insuffisance d'emplacements de vélos, de locaux de déchets, de toiture verte et de citerne d'eau de pluie est constatée ;
 - les superficies mentionnées dans les documents SIAMU diffèrent des autres documents ;
 - il est demandé que les vues droites et obliques des terrasses soient respectées vis-à-vis du voisinage en particulier du côté du bâtiment n° 43 et aussi des maisons de l'avenue Milcamps. De plus, il est demandé que la toiture ne soit pas accessible ;
1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements :
- revoir la répartition des affectations dans l'immeuble en annexant les sous-sol accessoires au logement à l'appartement du rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pour le déficit de l'éclairage naturel de la chambre au sous-sol côté jardin à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants) et en aménageant un quatrième logement dans les combles accessoires aux logements,
 - modifier le relief du sol en réalisant une cour anglaise en façade arrière,

- modifier le volume de la toiture en réalisant une lucarne en façade arrière,
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU pour les garde-corps,
 - placer 2 fenêtres de toit en façade avant et une fenêtre de toit en façade arrière,
 - réaliser des modifications structurelles par le percement de nouvelles trémies, l'agrandissement de certaines baies de portes et de fenêtre et la construction de nouveaux escaliers ;
2. Vu l'autorisation de bâtisse visant à "construire une maison", délivrée le 12 juin 1908 par l'Administration communale de Schaerbeek ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer l'immeuble", délivré le 5 novembre 1937 par l'Administration communale de Schaerbeek ;
 4. Vu les renseignements urbanistiques du 7 septembre 2020 attestant de l'affectation urbanistique régulière du bien et de la répartition spatiale suivantes :
 - demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée surélevé : un logement,
 - étages 1 et 2 : un logement par étage,
 - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment
 - soit un total de trois logements ;

Affectations

5. Considérant que la demande vise à annexer au logement du rez-de-chaussée les caves en sous-sol afin d'en faire un « souplex » ;
6. Considérant que la demande vise également à aménager un logement supplémentaire de type studio dans les combles accessoires aux logements ;

Gabarits

7. Considérant que la demande vise à modifier le relief du sol en façade arrière afin de réaliser une cour anglaise pour amener de la lumière dans les chambres en sous-sol et de déplacer l'escalier et le balcon reliant le rez-de-chaussée au jardin ;
8. Considérant que ces travaux ne génèrent aucune nuisance particulière et améliorent l'accès au jardin ;
9. Considérant toutefois qu'apparaît, sur les plans d'origine ainsi que sur les photos, une taque représentant une citerne d'eau pluviale ; que, suite à l'aménagement de cette cour anglaise, celle-ci disparaît ;
10. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan Régional de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
11. Considérant que les moyens mis en œuvre pour la gestion de l'eau sont supprimés ; qu'il y a lieu de les restituer conformément aux exigences du RRU, de l'article 35 du RCU ainsi que de celles de Bruxelles Environnement ;
12. Considérant que la demande vise également à modifier le volume de la toiture en aménageant une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière et en réalisant une lucarne en façade arrière ;
13. Considérant que les garde-corps de la terrasse dérogent aux règlements en vigueur par rapport aux gabarits voisins mais qu'ils ne nuisent aucunement aux parcelles voisines ; qu'il en va de même pour l'utilisation de la terrasse qui est située à 1,90 m de chaque côté des limites mitoyennes ;

Habitabilité

14. Considérant que le local compteurs est facilement accessible pour tous les occupants de l'immeuble depuis les communs ;
15. Considérant toutefois qu'il y a lieu de le compartimenter depuis le rez-de-chaussée ;
16. Considérant qu'un local vélos est aménagé au sous-sol et est accessible depuis la voie publique ;
17. Considérant cependant que ses dimensions sont trop réduites vis-à-vis des besoins générés par l'occupation, tant originelle (3 logements) que projetée (4 logements) de l'immeuble, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
18. Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée est étendu en sous-sol et que, pour ce faire, une trémie est percée dans le plancher depuis la pièce centrale vers le niveau inférieur ;
19. Considérant que l'unique vue extérieure de la chambre 3 du souplex donne sur la rue ; que celle-ci ne dispose pas de l'intimité nécessaire ;

20. Considérant que la chambre 2 en sous-sol possède un déficit d'éclairage naturel, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
21. Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel des chambres en sous-sol afin d'arriver aux prescriptions d'éclairage naturel nécessaires (suppression du balcon arrière du rez-de-chaussée ou avancement des baies de fenêtres jusqu'à la limite du balcon existant) ;
22. Considérant que le studio aménagé sous les combles densifie de manière excessive la densité de cet immeuble ;
23. Considérant que la proportion de petits logements dans cet immeuble est trop importante et n'assure pas une mixité suffisante ;
24. Considérant dès lors qu'il serait préférable de lier celui-ci en duplex avec le 2^{ème} étage ;
25. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 3^{ème} étage en façade arrière ne génère aucune nuisance et offre un aménagement extérieur de qualité au studio ;

Esthétique

26. Considérant que les menuiseries en bois en façade avant sont remplacées à l'identique ; que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;
27. Considérant toutefois qu'en façade avant les châssis sont dessinés sans cintrage et sans précision de la teinte ;
28. Considérant que le demandeur précise que le cintrage des baies sera bien respecté et que les châssis seront en bois de teinte noire ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans en conséquence ;
29. Considérant que la façade arrière est refaite et isolée, que les menuiseries extérieures sont modifiées par des châssis aluminium et que la façade cimentée est isolée et enduite par un crépi clair, ce qui améliore l'esthétique de la façade arrière ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas aménager de pièces liées au logement duplex au sous-sol côté rue et y aménager des locaux communs et/ou de stockage ;
- améliorer l'éclairage naturel des chambres en sous-sol afin d'arriver aux prescriptions d'éclairage naturel nécessaires (suppression du balcon arrière du rez-de-chaussée ou avancement des baies de fenêtres jusqu'à la limite du balcon existant) ;
- ne pas prévoir de studio dans les combles et lier cet étage en duplex avec le 2^{ème} étage ;
- corriger les plans de la façade avant en précisant la teinte des châssis et en dessinant le cintrage ;
- remettre une citerne d'eau pluviale conforme aux différents règlements d'urbanismes et aux dispositions demandées par Bruxelles-Environnement ;

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 - hauteur)

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,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*