

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Louis Bertrand, 51

OBJET :

régulariser les actes et travaux suivants :

- percer 3 baies dans le mur mitoyen avec le n° 53 (classé) au niveau du sous-sol semi-enterré,
- changer la destination du sous-sol semi-enterré pour l'annexer au restaurant des n° 53 à 57,
- créer 2 annexes (rez-de-jardin et 2ème étage) et une lucarne en façade arrière,
- revenir à l'affectation d'origine du bel-étage (en logement), avec modifications structurelle et de configuration,
- annexer la véranda du rez-de-jardin (sous-sol semi-enterré) au logement du bel-étage,
- créer une terrasse pour le logement du bel-étage,
- modifier les châssis en façade à rue (absence des petits bois)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

se situe avenue Louis Bertrand, classée comme site le 30 janvier 2020

se situe dans le périmètre de protection des biens classés suivants :

- l'église Saint-Servais, située chaussée de Haecht et classée comme monument le 9 octobre 2003,
- la maison Verhaege (arch. Gustave Strauven), située avenue Louis Bertrand n° 43 et classée comme monument le 13 juillet 2006,
- l'ensemble d'immeubles à appartements Art Nouveau (arch. Gustave Strauven), situé avenue Louis Bertrand n° 53 et classé comme ensemble le 8 mai 2008 ;

ENQUETE :

du 27/01/2022 au 10/02/2022

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il forme avec les n°s 47 et 49 un ensemble architectural cohérent de style éclectique d'inspiration Renaissance et de composition asymétrique (signé de Dominique Fastré et daté de 1907) ; qu'il participe pleinement à un des ensembles urbains du début XX^e siècle les plus majestueux de Schaerbeek mais aussi de la Région, à savoir celui de l'avenue Louis Bertrand ;
3. Considérant, en outre, que l'avenue Louis Bertrand est classée comme site et que le bien qui nous occupe se situe, *de facto*, dans sa zone de protection ;
4. Considérant également que la maison se situe dans le périmètre de protection des biens classés suivants :
 - l'ensemble d'immeubles à appartements Art Nouveau (arch. Gustave Strauven), situé avenue Louis Bertrand n° 53 et classé comme ensemble le 8 mai 2008 ;
 - la maison Verhaege (arch. Gustave Strauven), située avenue Louis Bertrand n°43 et classée comme monument le 13 juillet 2006,
 - l'église Saint-Servais, située chaussée de Haecht et classée comme monument le 9 octobre 2003,

5. Considérant que cette situation particulière lui confère une importance patrimoniale clé et qu'il est donc primordial de traiter sa façade avec une grande rigueur ;
6. Vu le procès-verbal dressé par la Commune daté du 16 octobre 2018 et portant sur les infractions suivantes :
 - la réalisation de travaux structurels par le percement du mur mitoyen entre les n° 51 et 53 de l'avenue Louis Bertrand au niveau du rez-de-chaussée,
 - la modification de l'utilisation du demi sous-sol de commerce vers débit de boisson,
 - la modification de l'affectation du rez-de-chaussée surélevé de logement vers commerce,
 - l'utilisation de la zone de cour et jardin en terrasse pour le commerce,
 - l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin,
 - la construction d'une toiture légère couvrant la quasi-totalité de la zone de cour et jardin,
 - la construction d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle au niveau du demi sous-sol arrière,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
7. Considérant que la présente demande vise à régulariser les actes et travaux suivants :
 - percer 3 baies dans le mur mitoyen avec le n° 53 (classé) au niveau du sous-sol semi-enterré,
 - changer la destination du sous-sol semi-enterré pour l'annexer au restaurant des n° 53 à 57,
 - créer 2 annexes (rez-de-jardin et 2ème étage) et une lucarne en façade arrière,
 - revenir à l'affectation d'origine du bel-étage (en logement), avec modifications structurelle et de configuration,
 - annexer la véranda du rez-de-jardin (sous-sol semi-enterré) au logement du bel-étage,
 - créer une terrasse pour le logement du bel-étage,
 - modifier les châssis en façade à rue (absence des petits bois).
8. Considérant que la demande vise donc à régulariser la plupart des actes et travaux repris dans le procès-verbal ;
9. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogations, règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I, en ce qui concerne l'implantation, le gabarit et l'esthétique des construction :
 - *Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne (véranda et annexe du 2^e étage) ;*
 - *Articles 4 et 6 : hauteur et profondeur du profil mitoyen ;*
 - dérogation au règlement communal d'urbanisme (RCU), Titre I, en ce qui concerne les Toitures, Façades et Rez-de-chaussée :
 - *Article 7 : élément patrimoniaux de façade (châssis-absence de petits bois) ;*
 - *Article 10 : niveaux habitables sous les combles*
10. Considérant qu'une réaction a été introduite pendant l'enquête publique et que les remarques suivantes ont été émises:
 - des oppositions sont émises contre la modification des châssis qui sont classés et contre le perçage des baies du mur mitoyen au niveau du sous-sol ;
 - des questionnements sont émis sur ces ouvertures de baies qui pourraient être utilisées à des fins détournées;
 - il est préconisé de réaliser une enquête sur la stabilité de cet immeuble ;
 - des interrogations sont soulevées sur le propriétaire du bâtiment situé au 51 de l'avenue Louis Bertrand ;
11. Considérant que la demande a également été soumise à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;
12. Vu l'avis conforme émis par Commission Royale des Monuments et des Sites en leur séance du 12 janvier 2022, libellé pour extrait comme suit : L'avis est conforme favorable sur la régularisation du percement d'une baie entre le 51 et le 53 (classé) au niveau du sous-sol semi-enterré. L'avis est défavorable sur la mise en conformité du logement dans les combles et du remplacement des châssis avant ;
13. Considérant que le demi sous-sol est réaffecté en commerce (restaurant) conformément à la situation de droit ;

14. Considérant que des ouvertures, au nombre de trois, ont été pratiquées dans le mur mitoyen vers le n° 53 avenue Louis Bertrand afin d'agrandir le restaurant ;
15. Considérant, au regard de l'arrêté de protection du n°53, que la demande de permis unique concerne uniquement la régularisation du percement de la baie entre le n°51 et le 53 (classé) à hauteur du hall d'entrée du 53 permettant l'extension du restaurant au niveau du sous-sol semi-enterré ;
16. Considérant que les deux autres percements ne touchent pas aux parties protégées et que la CRMS ne s'oppose pas à la régularisation de cette intervention car la largeur de la baie permet de garder la lisibilité du mur mitoyen ;
17. Considérant que le rez-de-chaussée surélevé est réaffecté en logement, conformément à la situation de droit;
18. Considérant qu'une annexe est construite entre le demi sous-sol et le rez-de-chaussée arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qu'elle dépasse les gabarits constructibles en profondeur et en hauteur ;
19. Considérant toutefois que l'impact de l'annexe sur le voisinage est négligeable et qu'elle permet d'aménager une cuisine et une salle à manger ouverte vers le jardin ;
20. Considérant que la zone de cour et jardin est réaménagée en terrasse et en jardin en pleine terre, conformément à l'art. 13 du titre I du RRU ;
21. Considérant qu'un escalier intérieur est construit entre le rez-de-chaussée et l'entresol au 1er étage, permettant d'accéder à un espace de bureau pour le logement ;
22. Considérant qu'une annexe est construite au 2ème étage arrière ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'agrandir le séjour de l'appartement existant ;
23. Considérant qu'en prolongation de cette annexe, est aménagée une terrasse qui ne crée pas de vues vers les parcelles voisines et qui permet d'offrir un espace extérieur à l'appartement ;
24. Considérant qu'un appartement de 2 chambres est ajouté dans les combles ;
25. Considérant que l'appartement, composé de deux niveaux entièrement sous combles, déroge à l'art. 10 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et qu'il densifie davantage cette ancienne maison bourgeoise ;
26. Considérant que dans le projet actuel, aucun espace de rangement privatif n'est prévu dans l'immeuble, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ; et qu'aucun local vélos et poussettes n'est proposé, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ;
27. Considérant, cependant, que les logements proposés offrent des superficies généreuses et qu'il serait possible d'intégrer ces espaces de rangement à l'intérieur de ceux-ci, ou de proposer un espace de rangement supplémentaire dans les combles ;
28. Considérant encore qu'en séance le demandeur a précisé qu'un local au niveau de l'étage semi-enterré pouvait être converti en espace de local pour vélos ; qu'il serait judicieux de l'indiquer dans les plans de la situation projetée ;
29. Considérant qu'une lucarne est ajoutée en façade arrière et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ; que néanmoins celle-ci ne serait plus nécessaire si l'espace sous combles est aménagé en espace de rangement pour les logements existants ;
30. Considérant que les châssis actuels dérogent à l'art. 74 du titre I du RCU en ce qu'ils ont été remplacés par des modèles ne reprenant pas les petit-bois ;
31. Considérant, en outre, que la CRMS est défavorable à la régularisation tels quels de ces châssis car ils banalisent la façade de l'immeuble ; il y a lieu de se baser sur les plans de 1907 pour restituer, avec le plus grand soin, les profils et les divisions d'origine (essence de bois de qualité, proportions, impostes à petits bois, etc.) pour retrouver la cohérence du bien et celle de l'ensemble architectural auquel il appartient.
32. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer des châssis en bois respectant les formes et divisions d'origine sur l'ensemble de la façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- ne pas aménager de logement supplémentaire dans les combles mais aménager ceux-ci en espaces de rangement pour les logements existants ou maintenir le logement supplémentaire tout en prévoyant des espaces de rangements en suffisance pour chaque logement au sein de ceux-ci;
- prévoir un local vélo-poussettes facilement accessible ;
- proposer des châssis en bois respectant les formes et divisions d'origine sur l'ensemble de la façade avant (essence de bois de qualité, proportions, impostes à petits bois, profil, ...).

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*