

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Van Schoor, 43

OBJET :

sur une parcelle constituée d'un bâtiment avant (rez-de-chaussée: équipement d'intérêt collectif et 1 logement aux étages) et un arrière-bâtiment (équipement d'intérêt collectif), changer l'affectation du bâtiment avant au rez-de-chaussée affecté en équipement en bureau, régulariser la modification du nombre de logements de 1 à 3 aux étages du bâtiment avant, régulariser le changement d'affectation de l'étage de l'arrière-bâtiment affecté en équipement en 1 logement, démolir partiellement une toiture pour créer un jardin, mettre en conformité l'agrandissement des toilettes de l'équipement en fond de parcelle à droite;

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité

AUTRE(S) :

repris à l'inventaire du patrimoine architectural

ENQUÊTE :

du 25/08/2022 au 08/09/2022

RÉACTIONS :

1

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 :

- L'immeuble du 43, affecté en partie en salle de spectacle, suscite des inquiétudes quant au manque d'aménagement d'un isolement acoustique ;
 - L'aménagement de toilettes se trouvant derrière le mur arrière du jardin du 47, serait inadapté pour le confort de chacun. Il est suggéré de les installer contre le mur qui donne sur l'ancienne synagogue (rue des Palais) ;
 - Des problèmes de squat, d'invasions de rats, d'odeurs persistent en lieu et place de cette ancienne synagogue.
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle constituée d'un bâtiment avant (rez-de-chaussée : équipement d'intérêt collectif et 1 logement aux étages) et un arrière-bâtiment (équipement d'intérêt collectif) ;
- Bâtiment avant :
 - o au rez-de-chaussée : changer l'affectation équipement en bureau de 68m² ;
 - o aux étages : régulariser la modification du nombre de logements de 1 à 3 appartements de +/- 104m³ (appartement 1 chambre au 1^{er} étage, 2 chambres au 2^e étage et 2 chambres au 3^e étage) en dérogation à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (local vélos/poussettes trop petit) et aux art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (absence de local de stockage) ;
 - o aux 1^{er} et 2^e étages : aménager des appartements en dérogation à l'art. 14 du Titre II du RCU (vues en intérieur d'îlot, car logement à moins de 10m de distance) ;
 - o au 3^e étage : aménager un appartement en dérogation à l'art. 11 du Titre II du RRU et du RCU (vue directe manquante) ;
 - o modifier la porte d'entrée existante en bois par une porte en aluminium en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (Éléments patrimoniaux de façade) ;
 - Arrière-Bâtiment :
 - o aux 1^{er} et 2^e étages : régulariser le changement d'affectation de l'équipement en 1 logement en dérogation à l'art. 14 du Titre II du RCU (vues en intérieur d'îlot, car logement à moins de 10m de distance), à l'art. 16 du Titre II du RCU (absence d'espace extérieur) et aux art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (absence locale de stockage) (chambre avec différents niveaux de plancher) ;

- démolir partiellement une toiture pour créer un jardin ;
 - mettre en conformité l'agrandissement du bloc sanitaire en fond de parcelle à droite de 2.70m sur 3.80m en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur) ;
2. Vu que cet immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 août 1925 visant à "construire une salle de fête";
 4. Vu le Permis d'Environnement du 03 mars 1927 visant à "établir une salle de spectacle";
 5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 04 février 1930 visant à " [établir une] mansarde";
 6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 mars 1933 visant à "faire des transformations, rue Van Schoor 43 - 45 " dont la description est pour l'arrière-bâtiment d'ajouter un étage sur la partie basse du bâtiment en milieu de parcelle, ajouter des caves et pour le bâtiment avant d'ajouter un cabanon de toilette au 2e étage et percement du mitoyen avec le 45 arrière (qui est la situation actuelle);
 7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1935 visant à "transformer l'immeuble, rue Van Schoor 43" dont la description est de modifier une partie du bâtiment autorisé par l'acte d'autorisation de bâtir de 1933 (derrière le bâtiment 45);
 8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 03 avril 1959 visant à "couvrir des cours " dont la description est la couverture des cours entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière;
 9. Vu le Permis d'Environnement du 02 avril 1953 visant à "établir une salle de spectacle et dépôt et réservoir, rez-de-chaussée arrière (43-45) : salle de spectacle et salle de réunion;
 10. Vu le Commodo de 1963 visant l'autorisation de continuer à utiliser une salle de fête comportant une aire de jeux « non motorisée" dont la description est pour le rez-de-chaussée du bâtiment avant est Bibliothèque et le rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment une salle de fête;
 11. Vu le Permis d'Environnement du 31 mai 1963 visant à "continuer à utiliser une salle de fête";
 12. Vu le Permis d'Environnement de 1973 avec comme description " salle Saint François" avec bibliothèque et salle de spectacle";
 13. Vu que l'affectation au 14 juillet 1992 est un rez-de-chaussée non résidentiel;
 14. Vu la confirmation du 4 septembre 2020 attestant l'existence dans le bâtiment avant d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages et d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public dans l'entièreté du bâtiment arrière ;
 15. Vu le Procès-Verbal du 18 juin 2018 reprenant les infractions suivantes :
 - le changement du nombre de logements (3 au lieu de 1) aux étages du bâtiment avant ;
 - le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment affecté en « équipement d'intérêt collectif » en dépôt de +/-240m² au rez-de-chaussée et en 3 logements sur une partie du rez-de-chaussée et aux étages ;
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant affecté en « équipement d'intérêt collectif » en logement (1 logement) ;
 NB : un total de 7 unités de logement qui ne sont pas conformes au RRU ni au RCU ;
 - la mise en place de travaux structurels : suppression d'un mur porteur au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment (cuisine du logement nr 5) et suppression d'un mur porteur au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment (au centre de la zone de dépôt) ;
 - la construction d'une couverture légère de la cour (polycarbonate) de +/- 21m² du côté droit du rez-de-chaussée, entre l'arrière-bâtiment et la limite mitoyenne de droite ;
 16. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
 17. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 12 mois ;
- Équipement / Bureau :
18. Considérant que la superficie de l'équipement d'intérêt collectif (théâtre / conférence / réunion) était de 849m² et devient 517m² ;
 19. Considérant que l'équipement d'intérêt collectif (théâtre / conférence / réunion) nécessite un permis d'environnement classe 2 pour être exploité et que la note explicative n'est pas précise concernant l'utilisation de cet équipement ;
 20. Considérant que sur les plans de 1959, une rangée de toilettes est prévue en fond de parcelle à droite pour desservir l'équipement et que ce volume est agrandi (doublement de la superficie) et que ce nouveau volume est

en dérogation au RRU et bien que cela n'entraîne aucune rehausse du mur mitoyen, mais qu'il serait préférable de prévoir ces sanitaires à l'intérieur du bâtiment afin de limiter l'accès du public à l'intérieur d'îlot;

21. Considérant que l'affectation bureau de 68m² est conforme au PRAS et que la maille en zone mixte est positive (37107 m²) ;
22. Considérant que l'aménagement du jardin en extension de l'équipement collectif n'est pas autorisable, car nuit à la tranquillité de l'intérieur d'îlot ;

Logements :

23. Considérant que la demande augmente la superficie de logement de 322.80m² à 453.37m² en augmentant la densité de 1 logement en situation existante à 4 logements en situation projetée ;
24. Considérant qu'il n'y a que 9m entre la façade arrière du bâtiment avant et la façade du bâtiment arrière, que cette distance est en dérogation au RCU, car elle n'est pas suffisante afin de limiter les vis à vis entre les logements qui sont dans le bâtiment avant et le bâtiment arrière;
25. Considérant de plus qu'une partie du logement en intérieur d'îlot dans le bâtiment central crée un vis-à-vis avec la façade arrière du bâtiment voisin de gauche du numéro 41 rue Van Schoor, ce qui crée de nouvelles nuisances pour ce bâtiment;
26. Considérant de plus que ce logement aménagé en intérieur d'îlot n'a pas d'espace extérieur privatif, ce qui déroge au RCU ;
27. Considérant qu'une terrasse commune est aménagée au 1er étage à l'arrière du bâtiment avant et qu'elle sert d'espace extérieur à 3 logements;
28. Considérant que l'aménagement de l'appartement du 1er étage dans le bâtiment avant n'est pas qualitatif, l'unique WC et la salle de douche donnent directement sur la cuisine;
29. Considérant que les paliers de la cage d'escalier aux 2e et 3e étages ont été réduits de moitié, ce qui dénature les espaces d'origine et qui réduit les espaces de circulations commun (moins d'espace pour circuler dans la cage d'escalier en cas de déménagement);
30. Considérant que l'aménagement de l'appartement 2 chambres du 2e étage dans le bâtiment avant n'est pas de qualité, car la taille de la salle de douche (2.6m²) est insuffisante pour un appartement où potentiellement 4 personnes (2 adultes et 2 enfants) pourraient y vivre;
31. Considérant que l'aménagement de l'appartement 2 chambres du 3e étage dans le bâtiment avant n'est pas qualitatif, car la taille de la salle de douche (2.5m²) est insuffisante pour un appartement où potentiellement 4 personnes (2 adultes et 2 enfants) pourraient y vivre et que de plus le salon salle à manger n'a pas de vues droites, car les fenêtres sont soit trop bas (à moins de 1.20 m par rapport au niveau fini du plancher), soit trop hautes (situées à 2.50m du sol sous forme de fenêtre de toit, ce qui déroge au RCU et au RRU);
32. Considérant que la chambre de l'appartement aménagé dans l'arrière-bâtiment a des niveaux de plancher différents (franchissement de 4 marches pour une hauteur de 70cm) et que la zone pour mettre le lit est de 2.5m sur 2.7m soit 6,75m²), ce qui déroge aux RCU et RRU;
33. Considérant qu'aucun espace de rangement n'est prévu pour les appartements aux 2e et 3e étages du bâtiment avant, ce qui déroge aux RCU et RRU ;
34. Considérant que sur les plans des caves fournis à l'échelle 1/100ème, aucune affectation de leur utilisation n'est mentionnée et qu'elles sont donc prévues en situation d'origine en locaux accessoires à l'équipement;
35. Considérant que le local vélo prévu au rez-de-chaussée dans le couloir d'accès au logement de l'arrière bâtiment est trop petit pour accueillir les vélos de 4 logements et que ce local déroge au RCU, mais qu'il serait possible de réduire le local de stockage de l'équipement au profit d'un local vélo plus grand;
36. Considérant que l'accès au logement en intérieur d'îlot est très proche de l'accès à l'équipement et que s'il y a des événements créant des files d'attente, cela peut compromettre l'accès aisé aux logements ;
37. Considérant que les décors intérieurs des pièces côté rue et côté central du bâtiment avant sont très ouvragés et qu'il est important de tout mettre en place afin de préserver ces décors, que l'aménagement de bureau est compatible avec cette préservation du petit patrimoine (conservation des portes, des cheminées, des moulures ...);
38. Considérant que la démolition d'une partie de la toiture plate entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière du côté gauche n'entraîne pas la création de nouvelles façades, car les anciennes façades sont maintenues (les châssis existants sont maintenus) ;

Façade du bâtiment avant:

39. Considérant qu'une nouvelle porte d'entrée en aluminium thermolaqué ton gris est mentionnée dans la légende du plan P04 et que ce matériau déroge au RCU, qu'il y a lieu de maintenir une porte en bois et de privilégier la restauration de la porte existante ;

SIAMU

40. Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 19 juillet 2022 qui stipule notamment que le logement 1 du bâtiment arrière ne peut être autorisé car il ne dispose pas de 2 voies d'évacuation et que le logement 4 sous les combles doit disposer d'une fenêtre en façade avant ;

DIVERS

41. Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

42. Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

43. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

44. Considérant qu'il serait opportun d'étudier la possibilité de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*