

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Georges Rodenbach, 4

**OBJET :**dans un immeuble de bureau, changer l'affectation des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages pour y aménager 3 logements, supprimer une partie de la couverture de cour pour créer un patio, et apporter des modifications à la façade avant**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte

## AUTRE(S) :

dans la zone de protection du bien classé le 10/11/1994 : Gare de Schaerbeek

**ENQUETE :**

du 19/09/2022 au 03/10/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de bureau :
  - changer l'affectation des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages pour y aménager 3 logements, en dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme,
  - supprimer une partie de la couverture de cour pour créer un patio,
  - apporter des modifications à la façade avant en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1927 visant à construire une maison ;
3. Vu le permis de bâtir du 8 mai 1979 visant à transformer l'intérieur et les façades postérieures, et y ajouter des annexes ;
4. Vu le permis de bâtir du 30 janvier 1990 visant à transformer des annexes ;
5. Vu l'avis du SIAMU du 6 septembre 2022 ;
6. Considérant que le rez-de-chaussée reste affecté au bureau et que des modifications structurelles y sont apportées ;
7. Considérant qu'un nouvel escalier reliant le 1<sup>er</sup> étage est ajouté, se plaçant sous l'escalier déjà existant qui démarrait au 1<sup>er</sup> étage vers les étages supérieurs ;
8. Considérant que le nouvel escalier permet de rejoindre les étages supérieurs sans entrer dans le bureau ;
9. Considérant qu'un autre escalier est créé, permettant de rejoindre le sous-sol ;
10. Considérant qu'un mur porteur est ouvert entre l'avant et l'arrière du rez-de-chaussée, permettant de connecter l'avant et l'arrière par le côté gauche, puisque le nouvel escalier se place dans l'ancien passage ;
11. Considérant qu'une partie de la couverture de cour est démolie, permettant au bureau de récupérer un espace extérieur sous la forme d'un patio ;
12. Considérant que le fond de la parcelle reste couvert sur une vingtaine de mètres carrés, permettant l'aménagement d'une salle de réunion ouverte sur le patio ;
13. Considérant que les étages sont aménagés en 3 appartements de respectivement une chambre pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et deux chambres pour le 3<sup>ème</sup> étage en duplex avec les combles ;
14. Considérant que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que sa chambre n'atteint pas la superficie minimale requise (12,3m<sup>2</sup> en lieu et place de 14m<sup>2</sup>) ;
15. Considérant que l'appartement est fort cloisonné, équipé de faux plafonds, et que le plan, à l'origine traversant avant l'installation des bureaux, se voit découpé en petits espaces très restreints, ce qui bloque la circulation de la lumière et de l'air, et le cheminement des personnes ;
16. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate en façade arrière, que celle-ci est conforme ;
17. Considérant que la situation est identique au 2<sup>ème</sup> étage, et que cela ne préfigure pas, dès lors, d'un bon aménagement des lieux ;
18. Considérant cependant que l'appartement n'a aucun accès à un espace extérieur ;

19. Considérant de plus que l'ajout de 3 logements porte à 4 le nombre d'entités dans cet immeuble, ce qui le densifie exagérément ;
20. Considérant dès lors qu'il y a lieu de lier en duplex les deux appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>èmes</sup> étages et de décroisonner au maximum les espaces ;
21. Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage est aménagé en appartement deux chambres en duplex avec les combles ;
22. Considérant que le séjour est associé à la cuisine et que la superficie des deux pièces déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elles n'atteignent pas le minimum de surface requis (26,7m<sup>2</sup> en lieu et place de 28m<sup>2</sup>) ;
23. Considérant toutefois que la dérogation est minime donc acceptable ;
24. Considérant qu'un balcon est accessible en façade avant ;
25. Considérant que des caves en nombre suffisant sont disponibles en sous-sol et dans les entresols ;
26. Considérant qu'un local vélo est proposé, mais que celui-ci se divise en deux parties, dont une se trouve dans le chemin d'accès des caves en sous-sol ;
27. Considérant que ceci ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux, et qu'il y a lieu dès lors de proposer un local vélo dans un espace clairement délimité et hors de tout passage ;
28. Considérant que les châssis des étages en situation de droit correspondent aux plans du permis de bâtir du 30 janvier 1990, et que les châssis du 3<sup>ème</sup> étage sont modifiés en ce que les impostes ont disparues, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
29. Considérant de plus que les allèges pleines ont été supprimées ;
30. Considérant que ceci nuit aux qualités esthétiques du bâtiment et qu'il y a lieu, dès lors, de proposer des châssis en bois avec imposte au 3<sup>ème</sup> étage en façade avant ;
31. Considérant que la porte d'entrée et le châssis du rez-de-chaussée correspondent en situation de droit au plan du permis de bâtir du 8 mai 1979 ;
32. Considérant qu'ils sont en aluminium et que ce n'est pas cohérent en ce que le reste des menuiseries de la façade sont en bois, mais que toutefois il s'agit de la situation de droit ;
33. Considérant que les plans sont équivoques en ce que la porte est indiquée comme étant à la fois grise et turquoise ;
34. Considérant que le châssis de la baie du rez-de-chaussée quant à lui est gris ;
35. Considérant que le reste des menuiseries étant noires, il y a lieu d'unifier l'ensemble des châssis et portes de la façade avant et de ne proposer qu'une seule couleur (à l'exclusion du turquoise) ;
36. 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 ;
37. Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale sur la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
38. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
39. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, 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 ;
40. Considérant que les essences choisies pour cette végétalisation devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- lier en duplex les deux appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et décroisonner au maximum les espaces ;
- proposer un local vélo dans un espace clairement délimité et hors de tout passage ;
- proposer des châssis en bois avec imposte et allèges pleines au 3<sup>ème</sup> étage ;
- unifier l'ensemble des châssis et portes de la façade avant et ne proposer qu'une seule couleur (à l'exclusion du turquoise).
- mettre en place un système de gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération et le faire figurer sur les plans.

Frédéric NIMAL, Président,

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*