

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/09/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de l'Est 37

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la division en 3 logements et les modifications en façade avant (châssis : matériaux et divisions et ferronneries), changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée en bureau (17m<sup>2</sup>) et réaliser des travaux structurels et mettre en conformité

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 01/09/2023 au 15/09/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale (283 m<sup>2</sup>),
  - mettre en conformité la division en 3 logements en dérogation aux art.3 des Titres II des Règlements Régional d'Urbanisme (RRU) et Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie : séjours et absence d'espaces privatifs destinés au rangement), à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC) et aux art. 13 et 17 des RCU et RRU (local vélo poussette peu accessible),
  - changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée en bureau (17m<sup>2</sup>),
  - réaliser des travaux structurels,
  - mettre en conformité les modifications en façade avant (châssis : matériaux et divisions et ferronneries) ;

**PREAMBULE**

- 2) Vu l'autorisation du 26 mars 1889 visant à « établir un mur de clôture à sa propriété » ;
- 3) Vu l'autorisation du 14 février 1890 visant à « construire un atelier ainsi qu'un apprentis dans la propriété » ;
- 4) Vu l'autorisation du 19 décembre 1893 visant à « construire un atelier dans le jardin de la maison » ;
- 5) Vu l'autorisation du 24 août 1895 visant à « percer deux portes dans la façade de la propriété » ;
- 6) Vu l'autorisation du 1 octobre 1899 visant à « construire un embranchement d'égout » ;
- 7) Vu l'autorisation de bâtisse du 28 avril 1908 visant à « effectuer des transformations dans la propriété » ;
- 8) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 juin 1955 visant à « exhausser d'un étage en façade principale » ;
- 9) Vu la confirmation du 17 mai 2017 attestant de la situation régulière du bien, à savoir : une maison unifamiliale ;
- 10) Vu le refus tacite en saisine du permis d'urbanisme du 17 novembre 2022 visant à « dans une maison unifamiliale, aménager 3 logements et changer l'affectation de 23m<sup>2</sup> affecté en logement pour affecter en bureau au rez-de-chaussée » ;
- 11) Vu l'avis favorable du SIAMU du 9 juillet 2023 ;

**VOLUME**

- 12) Considérant que la demande invoque la mise en conformité des volumes construits en façade arrière (annexes aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage), qui ne figurent pas sur les plans d'archives de 1908 et de 1955 ; qu'ils figurent cependant sur le plan du parcellaire de la commune de Schaerbeek qui fait état de la situation licite ;

**AFFECTATIONS**

- 13) Considérant que le projet prévoit la répartition suivante des 4 nouvelles unités :
  - rez-de-chaussée : un studio (27 m<sup>2</sup>) et un bureau (17 m<sup>2</sup>) en pièce avant,
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre (55 m<sup>2</sup>),
  - 2<sup>ème</sup> étage et combles : un triplex de 3 chambres (106 m<sup>2</sup>) ;

14) Considérant que la prescription générale 0.12, 3° du PRAS autorise la suppression de logement afin de créer du bureau si celui-ci est utilisé par une profession libérale (à l'exception des professions médicales et paramédicales) ou une entreprise de service intellectuel (à l'exception des activités de production de services matériels et de biens matériels) pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ;

Logement 1 - studio :

15) Considérant que l'aménagement du studio est conforme au rez-de-chaussée ;

Logement 2 – appartement 1 chambre :

16) Considérant qu'aucune toilette ne figure dans les plans de l'appartement du 1er étage et que si elle est intégrée dans la salle de douche, elle donne directement sur le séjour, ce qui déroge à la réglementation ;

17) Considérant que le séjour est de 15m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> réglementaires mais qu'il communique par deux petites baies vers une cuisine de 17m<sup>2</sup> ; qu'il serait préférable d'agrandir la taille des baies entre ces deux pièces afin d'apporter plus de luminosité à la pièce centrale ;

Logement 3 – appartement 3 chambres (triplex) :

18) Considérant qu'au niveau du triplex, le séjour (15,4m<sup>2</sup>) et le coin à manger/ cuisine (14,4m<sup>2</sup>) occupent deux pièces distinctes, que dès lors le séjour ne bénéficie pas de la superficie suffisante (20m<sup>2</sup> minimum) ; que cette configuration pourrait être acceptée dès lors que la superficie cumulée de ces deux espaces est suffisante (+/- 30m<sup>2</sup>) et qu'ils sont situés en façade, leur permettant de bénéficier d'un éclairage naturel direct ;

19) Considérant enfin qu'il est regrettable que ce logement de 3 chambres ne bénéficie pas d'un espace extérieur et que seul le plus petit logement (studio) ait la jouissance d'un espace extérieur ;

Espaces de rangement/stockage :

20) Considérant qu'un espace de +/- 32 m<sup>2</sup> est disponible en cave, mais que cet espace n'est attribué à aucun des logements, ce qui laisse à penser qu'il est commun à tous les logements ; que la réglementation communale spécifie qu'il y a lieu de prévoir pour chaque logement un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; qu'il y a donc lieu de privatiser des caves pour chaque logement ;

21) Considérant qu'un local vélo poussette est prévu au sous-sol mais que celui-ci n'est pas accessible pour un usage quotidien, ce qui déroge à la réglementation ;

Conclusion :

22) Considérant au vu de ce qui précède qu'il serait préférable de limiter le nombre de logement à 2 (3 unités avec le bureau) ; que le logement du 1<sup>er</sup> étage pourrait être étendu au rez-de-chaussée rendant accessible le jardin à un des 2 « grands » logements ;

**FACADE AVANT**

23) Considérant que les châssis projetés en façade avant, du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étages, sont prévus en PVC, que ce matériau, peu durable dans le temps, appauvrit l'esthétique de ce bien situé en Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; qu'il y a lieu de placer des châssis en bois dans le respect des châssis d'origine (divisions, proportions, allèges pleines au niveau des balcons) ;

24) Considérant que le dessin du châssis du bureau du rez-de-chaussée est simplifié, qu'il convient bien de maintenir la forme de la baie et du châssis biseauté, ainsi qu'une imposte vitrée ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir soit une profession libérale, soit une entreprise de service intellectuel dans le bureau au rez-de-chaussée,
- limiter le nombre de logement à 2 (3 unités avec le bureau) : le logement du 1er étage pourrait être étendu au rez-de-chaussée rendant accessible le jardin à un des 2 « grands » logements,
- privatiser des caves pour chaque logement,
- prévoir des châssis moulurés en bois pour l'ensemble de la façade avant, dans le respect des formes, divisions et proportions d'origine (imposte vitrée, châssis et baie biseautées au rez-de-chaussée, allège pleine au 1<sup>er</sup> étage),
- conserver et restaurer les éléments du petit patrimoine (corniche et ferronneries).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art.3 du titre II du RCU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art.8 du titre II du RRU (WC)

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *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,*