AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Josaphat, 174 - 176

OBJET :

sur deux parcelles comprenant un immeuble de bureaux (n° 176) et un immeuble affecté à un équipement d'intérêt collectif (scolaire) (n° 174), mettre en conformité les ouvertures de baies dans le mur mitoyen (entre le n° 174 et le n° 176) aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages, le changement d'affectation du bureau vers un équipement d'intérêt collectif (scolaire) et la modification de la volumétrie en façade arrière, aménager une cour anglaise en façade arrière et modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 10/11/2023 au 24/11/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant un immeuble de bureaux (n° 176) et un immeuble affecté à un équipement collectif scolaire (n° 174) :
 - mettre en conformité :
 - les ouvertures de baies dans le mur mitoyen entre les deux immeubles aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
 - le changement d'affectation du bureau vers un équipement d'intérêt collectif de type scolaire, en dérogation aux art. 6 (porte d'entrée), 9 (couloirs), 10 (portes intérieures), 11 (ascenseur) et 13 (toilettes) du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - la modification de la volumétrie en façade arrière (couverture d'une cour et placement d'une échelle à crinoline et des balcons d'évacuation), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - aménager une cour anglaise en façade arrière,
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant (changement de menuiseries, peinture de la façade), en dérogation aux 3 et 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (entretien des constructions et de leurs abords et éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

Au n° 176 :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 septembre 1958 en vue de "construire [des] terrasses et WC aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages", périmé le 31 octobre 1958 ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 juillet 1959 en vue de "remplacer l'enduit de façade par un revêtement simili-plaquettes" ;

Au n° 174 :

4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 juillet 1936 en vue de "transformer la façade et l'intérieur de [l']immeuble et ajouter un WC" ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 septembre 2023 (réf : T.1997.1851/8) sur la présente demande ;

VOLUME :

6. Considérant que la demande prévoit d'aménager une cour anglaise en façade arrière - partie gauche (n° 176), entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, afin d'apporter de la lumière naturelle au local situé au sous-sol arrière ;

7. Considérant qu'un escalier extérieur est placé à droite de la cour anglaise afin de permettre l'accès aisé au jardin depuis le rez-de-chaussée ; que cet escalier déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il s'inscrit au-delà des gabarits autorisables (14 m au lieu de 13,5 m correspondant aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle) ; que, toutefois, ce dépassement est minime ; qu'il n'affecte pas les parcelles voisines et que, en ce sens, la dérogation est admissible ;
8. Considérant qu'une échelle à crinoline est placée entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ainsi qu'entre le 1^{er} étage et les combles ; que des balcons d'évacuation sont installés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, à droite de l'échelle à crinoline ;
9. Considérant qu'à partir du 3^{ème} étage, l'échelle et le balcon dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils dépassent en hauteur et en profondeur le profil mitoyen gauche (n° 178) ;
10. Considérant toutefois qu'il s'agit d'une issue de secours ; qu'ils ne sont pas destinés à un usage quotidien et qu'ils ne nuisent pas aux parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
11. Considérant donc qu'il y a lieu de ne pas utiliser ces balcons comme espaces d'agrément ;
12. Considérant que les archives sont lacunaires mais que, sur le plan parcellaire, une cour arrière est reprise dans la zone de cours et jardins, côté gauche, au n° 174 ;
13. Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la couverture d'une cour existante au rez-de-chaussée au n° 174 ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
14. Considérant toutefois que la cour est enclavée et de faibles dimensions (+/- 3 m²) ; que son impact est minime et que, donc, elle est acceptable ;
15. Considérant de plus que, les parcelles n° 174 et n° 176 étant unies, le bâtiment bénéficie toujours d'une zone de cours et jardins à l'arrière au n° 176 ;
16. Considérant que la zone de cour et jardin doit être en pleine terre et végétalisée sur au minimum 50% de sa surface ;

AFFECTATION :

17. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble n° 174 est affecté en équipement d'intérêt collectif de type scolaire (école de devoirs) (182 m²) et l'entièreté de l'immeuble n° 176 en bureau (179 m²) ;
18. Considérant qu'en situation projetée, l'école de devoirs au n° 174 est agrandie et s'étend dans l'ensemble l'immeuble n° 176 (superficie totale de l'équipement projetée : 364 m²) ;
19. Considérant que le changement d'affectation du bureau en équipement d'intérêt collectif est compatible avec la zone du Plan Régional d'Affectation du Sol dans laquelle se situe le projet (zone de forte mixité) ;
20. Considérant que le projet se présente de la manière suivante :
 - au sous-sol : un bureau, des sanitaires et un atelier en partie arrière et des locaux de rangement et compteurs en partie avant,
 - au rez-de-chaussée : un espace d'accueil et un bureau en partie avant, une salle polyvalente en partie arrière et un jardin,
 - au 1^{er} étage : une salle de réunion avec kitchenette en partie avant, une bibliothèque et des sanitaires en partie arrière,
 - au 2^{ème} étage : quatre salles de classe,
 - au 3^{ème} étage : quatre salles de classe,
 - au 4^{ème} étage (combles) : quatre salles de classes et un WC ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

21. Considérant que des baies sont percées et que des murs porteurs sont démolis entre les deux immeubles aux sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
22. Considérant que ces modifications structurelles visent à lier les deux bâtiments et à réagencer les espaces intérieurs ; qu'en effet, les deux parcelles sont de petite taille et que l'union des deux immeubles permet créer des plateaux de plus grandes superficie et, partant, des espaces plus qualitatifs ;

ACCESSIBILITÉ :

23. Considérant que, conformément à la réglementation urbanistique en vigueur, l'équipement doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
24. Considérant que, dans les faits, la demande ne profite pas des travaux prévus sur l'ensemble du bâtiment pour améliorer l'accessibilité aux PMR ;

25. Considérant en effet que l'accès au bâtiment n'est pas conforme en ce que l'entrée principale n'est pas de plain-pied et que la porte à rue présente un seuil supérieur à 0,02 m (0,3 m) ; que, toutefois, il s'agit des caractéristiques inhérentes au bâtiment et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
26. Considérant que les portes intérieures dessinées sur les plans n'ont pas la largeur minimale requise de 0,85 m (0,8 m), que les couloirs menant de l'entrée à la salle polyvalente située à l'arrière de l'immeuble ne présentent pas une largeur minimale de 1,5 m (1 m) ; que la partie arrière du bâtiment n'est donc pas accessible aux PMR ;
27. Considérant que les sanitaires se trouvent aux sous-sol, au 1^{er} étage et dans les combles ; qu'ils sont donc, eux aussi, inaccessibles aux PMR ;
28. Considérant de plus que le bâtiment n'est pas pourvu d'ascenseur, ce qui par conséquent limite entièrement l'accès aux étages supérieurs à ces usagers aux besoins spécifiques ;
29. Considérant toutefois qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que sa configuration ne permet pas de se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur et, que dès lors, l'accessibilité des PMR peut se limiter uniquement au niveau du rez-de-chaussée, avec au minimum une salle de classe (dans la salle polyvalente par exemple) et un WC qui leur soient adaptés ;

FACADES AVANT :

30. Considérant que, au rez-de-chaussée du n° 176, la vitrine et la porte d'entrée sont modifiées ; que la porte existante située à droite de la vitrine en retrait par rapport au front de bâtisse est supprimée ; que son allège est rehaussée et qu'un panneau est placé afin de condamner l'ancienne entrée ;
31. Considérant que l'ensemble proposé rompt avec le style d'origine de la façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;
32. Considérant qu'il serait en effet préférable d'intégrer l'ancienne baie de porte à la nouvelle devanture et de proposer une nouvelle vitrine composée de châssis tripartites avec une imposte vitrée ;
33. Considérant que, au n° 174, la vitrine est également modifiée ; que l'ouverture de baie est agrandie (allège et linteau rehaussés) afin de s'aligner avec la vitrine de gauche (n° 176) ;
34. Considérant que cette proposition pourrait s'accorder avec l'ensemble de la façade si le projet prévoyait une imposte alignée avec celle de la porte d'entrée ;
35. Considérant que l'accès situé à droite est maintenu mais que la porte d'entrée d'origine est remplacée et que sa position en retrait est supprimée afin de s'aligner au front de bâtisse ;
36. Considérant par ailleurs que la porte d'entrée d'origine du n° 176 pourrait remplacer celle du n° 174 qui ne présente pas de valeur patrimoniale particulière ;
37. Considérant que les modifications au niveau du rez-de-chaussée, portant sur la vitrine et l'entrée du bâtiment, permettent de donner une lisibilité plus claire de l'affectation de l'immeuble et d'uniformiser les deux façades, à l'image des transformations intérieures ;
38. Considérant que les éléments en pierre bleue au rez-de-chaussée ont été peints en plusieurs couleurs, que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, que toutefois ces modifications sont représentatives de l'affectation de l'immeuble, qu'elles enjolivent la rue et que dès lors la dérogation est justifiée ;
39. Considérant qu'aux étages, les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC ton blanc ne respectant pas le dessin d'origine, à l'exception des châssis aux 2^{ème} et 3^{ème} étages à gauche (n° 176) ; que ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de remettre des châssis en bois respectant le style d'origine (division, cintrage, double cadre, profil, ...) ;
40. Considérant que la corniche côté gauche (n° 176) a perdu ses modillons ; que cela est regrettable et qu'il y a lieu de les restaurer afin de retrouver une unité avec celle de droite qui, elle, a conservé sa forme d'origine ;

ENSEIGNES :

41. Considérant que les enseignes sont reprises sur les plans de la présente demande et que la proposition est non-conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
42. Considérant que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée) ; que, dès lors, il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes ;

CONCLUSION :

43. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'union des deux immeubles et le changement d'affectation de bureaux en équipement scolaire sont autorisables moyennant l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduites et la révision de l'esthétique des façades dans le respect de leur typologie d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :****VOLUME :**

- ne pas utiliser les balcons des sorties de secours comme espaces d'agrément ;

ACCESSIBILITÉ :

- prévoir, au rez-de-chaussée et conformément au Titre IV du RRU :
 - des portes intérieur conformes à l'art. 10,
 - des couloirs élargis afin de se conformer à l'art. 9,
 - au moins une toilette conforme à l'art. 13 ;

FAÇADES AVANT :

- proposer une nouvelle vitrine au rez-de-chaussée s'inspirant de la typologie de la façade,
- remettre des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine de la façade aux étages (division, cintrage, double cadre, profil, ...),
- restaurer la corniche d'origine en façade avant (n° 176),
- supprimer les enseignes de la présente demande.

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 (hauteur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 au Titre IV RRU (porte d'entrée)
- dérogation à l'art. 11 au Titre IV du RRU (ascenseur)
- dérogation à l'art. 3 du titre I du RCU (entretien des constructions et de leurs abords)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*