

Nos références : 220522/ HAECHT 114 118

NOTE EXPLICATIVE : ANNEXE A LA DEMANDE DU PERMIS D'URBANISME**1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'OBJET DE LA DEMANDE.****a. Situation à l'échelle communale.**

Les bâtiments concernés par la présente demande de permis d'urbanisme se situent dans la commune de Schaerbeek, au n° 114, 116 et 118 de la Chaussée D'Haecht.

Un relevé détaillé des caractéristiques du bâti dans le périmètre permet de mettre en évidence une homogénéité notable des styles architecturaux avec une prédominance de bâtiments de style néoclassique.

b. Description du voisinage en situation existante de fait.**1. Recensement cartographique des fonctions.**

Le projet se trouve dans un quartier essentiellement résidentiel, où l'on retrouve la plupart du temps une cellule commerciale ou de restauration au rez-de-chaussée des bâtiments.

2. Équipements d'intérêt collectif et de service public.

Les bâtiments se trouvent proches de nombreux moyens de transport en commun, il y a à proximité un arrêt de tram, un arrêt de bus et la gare du nord.

Dans un rayon d'une centaine de mètres, se trouve l'église royale Sainte-Marie, une école primaire et une haute école.

c. Occupation actuelle du bien.**1. Situation de droit**

- Un Horeca au rez-de-chaussée et sous-sol du N°118, un permis d'urbanisme délivré le 03/12/2013 sous la référence 2013/336.
- Activité productive dans le reste des bâtiments
- Absence de logement dans la situation de droit

L'ensemble de bâtiments comprends actuellement trois fonctions :

- Un restaurant qui occupe, le sous-sol et le rez-de-chaussée du bâtiment n°118 qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 03/12/2013 sous la référence 2013/336.
- Un cabinet dentaire qui occupe, les sous-sols et les rez-de-chaussée des bâtiments n°114 et 116, une demande de permis d'urbanisme a été demandée par le locataire.
- Treize logements accessibles depuis le rez-de-chaussée du bâtiment n°118, qui occupent les étages des trois bâtiments qui ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 12/01/1990.

2. Situation de fait

Un premier procès-verbal d'infraction urbanistique a été dressé le 05/09/2017, suivi par un procès-verbal subséquent le 16/04/2020 sous la référence n°BR.66.97.4352/17. Les principaux points d'infractions mis en évidence sont :

- Le changement d'affectation des sous-sols et rez-de-chaussée des bâtiments n°114 et 116 ; normalement dédiés à une activité productive.
- Le changement d'affectation des étages dans les trois bâtiments, par la création de treize logements en lieu et place d'une activité productive.
- Le non-respect du permis d'urbanisme délivré pour la modification de la façade du restaurant au rez-de-chaussée du bâtiment n°118.



- Les nombreux travaux structurels, notamment les percements de mur mitoyen au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi la suppression des escaliers entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage des bâtiment n°114 et 116.
- Une modification sensible de la façade avant impliquant la suppression de nombreuses caractéristiques architecturales, l'uniformisation des façades et le placement de quatre buses d'évacuations de gaz brûlés.
- La privatisation des caves et donc des locaux compteurs par le restaurant installé dans le bâtiment n°118 et donc l'inaccessibilité pour les occupants des différents logements à leurs différents compteurs.

Hormis les modifications faites en façades avant entre avril 2019 et juin 2020, les bâtiments ont été acheté en l'état par les actuels propriétaires.

d. Description des éléments de la demande.

1. Objet de la demande.

Pour donner suite au procès-verbal dressé, le maître d'ouvrage souhaite régulariser la situation de ces bâtiments, la demande de permis concerne donc :

- Une application stricte du plan de façade tel que dessinée dans le permis d'urbanisme accordé pour le restaurant exploitant le rez-de-chaussée du bâtiment n°118. Il s'agit principalement de remplacer la porte sectionnelle installée au niveau de l'accès principale et de démonter les panneaux publicitaires qui ont été installé de part et d'autre de la fenêtre du rez-de-chaussée
- Une régularisation des logements qui se trouve dans les 3 étages, qui vu les superficies disponibles passe automatique par une nouvelle division des espaces et une diminution significative du nombre de logement afin de garantir des espaces de qualités qui réponde aux normes en termes de superficie minimales.
- Une remise en forme de la façade avant qui a perdu une grande partie de ses caractéristiques architecturales à la suite des travaux réalisé en infraction entre avril 2019 et juin 2020 ; nous proposons dans notre demande de retrouver une façade en accord avec le style de la rue.
- Une harmonisation de la façade arrière, qui du fait de la construction d'annexe dans les entres-étages et les hauteurs de plancher différentes ne possède aucune cohérence d'alignement et de divisions de châssis. Pour répondre aux normes en termes d'éclairément naturel minimum ; nous proposons l'agrandissement de certaines baies vitrées et l'alignement des ouvertures lorsque cela est possible

o Typologies des logements

Situation de fait			Situation projetée		
Typologie	Nombres	Pourcentage	Typologie	Nombres	Pourcentage
Studio	4	30,8	Studio	/	/
App. 1 chambres	8	61,5	App. 1 chambres	3	42,8
App. 2 chambres	1	7,7	App. 2 chambres	2	28,6
App. 3 chambres	/	/	App. 3 chambres	/	/
App. 4 chambres	/	/	App. 4 chambres	2	28,6

Comparativement à la situation de fait, on peut constater une amélioration notable dans la mixité de logement proposé dans le bâtiment. Les logements une chambre destiné à accueillir 1 ou 2 personnes ont été remplacé dans la mesure du possible par des appartements pouvant accueillir des familles avec la création de logement 2 et 4 chambres.

2. DISPOSITIONS PLANOLOGIQUES ET RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.

a. Contrat de revitalisation urbaine - CRU.

- Contrat de Quartier Durable | Schaerbeek (2011 - 2015)

Ce contrat couvre un périmètre délimité succinctement par la rue Royale, l'avenue de la Reine, l'avenue Rogier, la rue des Coteaux et la rue Philomène. La majorité des interventions du contrat lui-même auront lieux rues Josaphat, Van

Dyck, l'Olivier et au Parc Rasquinet. D'autres opérations associées seront assurées dans le périmètre par la Commune de Schaerbeek et la Région.

Le contrat de Quartier Durable va développer, entre autres, les projets suivants :

- Créer ou rénover plusieurs logements durables ;
- Développer le pôle « petite enfance » rue Van Dyck: crèche passive, local de « co-accueil » (accueil d'enfants + activités avec les familles), formation d'auxiliaires de l'enfance, jardins en intérieur d'îlots, etc.
- Au Parc Rasquinet: construire un terrain multisports couvert, étendre la salle Rasquinet, améliorer l'interface entre le parc, la rue et les locaux communaux, organiser des animations intergénérationnelles et culturelles, etc.
- Valoriser et embellir le noyau commerçant rue Josaphat ;
- Organiser un soutien scolaire pour les primo-arrivants, créer une plate-forme « emploi-jeunes »;
- Renforcer l'identité du quartier : signalétique, manifestation artistique, création d'une antenne de quartier ;
- Sensibiliser la population aux comportements et aux rénovations durables, et renforcer le conseil à la rénovation, centré sur la sécurité et la performance énergétique.

b. Règlement Communal d'Urbanisme - RCU.

La parcelle est couverte par le règlement communal d'urbanisme de Schaerbeek

c. Plan Régional d'Affectation du Sol - PRAS.

1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle

1.1. Ces zones sont affectées aux logements.

1.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m². Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

1.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.

1.4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas vingt chambres.

1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4 :

- 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- 3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- 4° la continuité du logement est assurée.

2. Zones d'habitation

2.1. Ces zones sont affectées aux logements.

2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

2.4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.

2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité du logement est assurée.

3. DÉROGATIONS

a. Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - RRU.

Titre 1, chapitre 3, article 9 : rez-de-chaussée

« L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.

Dans le cas d'un accès extérieur distinct, celui-ci doit être maintenu. Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants.

Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont les surfaces de façade comportent moins de 20% de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits. »

Les accès des bâtiments n°114 et 116 ont été supprimé lors de travaux infractionnels qu'il nous est impossible de situer dans le temps. L'accès aux appartements se trouvant dans ces deux bâtiments se fait depuis le rez-de-chaussée du bâtiment n°118

Titre 2, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel

« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.

La superficie nette éclairante est de minimum 1/5^{ème} de la superficie du plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12^{ème} de la superficie plancher »

Afin de pas dénaturer les façades avant des bâtiments, nous avons choisi de pas en modifier les ouvertures cela implique que les pièces habitables se trouvant sur l'avant du bâtiment ne peuvent pas répondre aux normes d'éclairage naturelles.

Titre 2, chapitre 3, article 11 : vues

« Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libre de tout obstacles sur au moins 3 mètres. Ces vues se calculent à 1,5 mètres de hauteur du niveau du plancher »

Les logements installés dans les combles des différents bâtiments ne possèdent pas de vue horizontale vers l'extérieur.

b. Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme - RCU.

Titre 1, chapitre 4, section 1, article 7 : éléments patrimoniaux de façade

« §1. Les éléments patrimoniaux de façade sont maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Cette disposition s'applique également aux châssis existants d'origine. En cas de remplacement, les nouveaux châssis s'inspirent des caractéristiques d'origine et respectent la typologie de l'architecture (composition, division, forme, section, profil, petits bois, etc.).

§2. Les éléments patrimoniaux de façade visibles depuis l'espace public ne peuvent être masqués.

§3. Les sgraffites sont restaurés dans les règles de l'art, en respectant les coloris et le degré de transparence d'origine. Ils ne peuvent pas être recouverts de peinture ordinaire. »

Certains éléments de la façade avant tel que :

- Le balcon qui se trouvait au 1^{er} étage du bâtiment n°116
- La cadre de bois qui agrémentait l'ouverture qui se trouve au rez-de-chaussée du bâtiment n°114

ne pourront pas être remis en place dans leur état originel, cependant nous proposons un travail important des façades pour revenir au plus près de la situation de droit.

Titre 1, chapitre 4, section 3, article 14 : accès distinct aux étages

« L'aménagement des rez-de-chaussée destinés à un autre usage que celui des étages ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs et respecte les conditions suivantes :

1° dans le cas où un accès distinct vers les étages existe, celui-ci doit être maintenu ;

2° un accès distinct, aisé et libre de tout obstacle est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants. »

Les accès des bâtiments n°114 et 116 ont été supprimé lors de travaux infractionnels qu'il nous est impossible de situer dans le temps. L'accès aux appartements se trouvant dans ces deux bâtiments se fait depuis le rez-de-chaussée du bâtiment n°118

Titre 2, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel

« §1. Tout logement comporte au minimum une fenêtre qui répond aux conditions suivantes :

1° elle permet des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3 mètres. Ces vues se calculent à 1,50 m de hauteur du niveau plancher ;

2° elle est située dans un local habitable.

§2. Tout nouveau logement situé entièrement dans les combles, dans un immeuble neuf ou existant, comporte au moins une baie verticale permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3 mètres. Ces vues se calculent à 1,50 m de hauteur du niveau plancher.

La hauteur sous plafond au droit de cette baie est de 2,10 m minimum. »

Les logements installés dans les combles des différents bâtiments ne possèdent pas de vue horizontale vers l'extérieur.

4. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

a. Contexte administratif

Le projet dont fait l'objet cette note explicative fait donc suite à un procès-verbal d'infraction datant de septembre 2017 qui a été complété en avril 2020.

Le demandeur n'ayant pas été très réceptif lors des premiers échanges avec les administrations, est maintenant soumis à de lourdes astreintes financières et souhaite régulariser la situation au plus vite.

b. Description générale du projet

Pour se faire, nous proposons un projet qui vise à répondre à un maximum de point infractionnels :

- En diminuant drastiquement le nombre de logement installée dans les étages afin de pouvoir proposer des logements de qualité répondant aux normes de surface minimale ;
- En retravaillant la façade avant pour respecter le permis d'urbanisme accordé en 2013 et retrouver un style architecturale proche de celui d'origine ;
- En modifiant la façade arrière pour répondre aux normes d'éclairéments naturels et tentant de trouver une certaine cohérence dans les alignements et les dimensions des ouvertures ;
- En créant des locaux communs accessibles à tous les logements (caves, local poubelle, local compteur, local entretien)
- En régularisant certaines modifications structurelles comme le percement de mur mitoyen, qui ont été réalisé par le passé mais qui sont aujourd'hui nécessaire pour le projet soit fonctionnel.

c. Conclusion

Bien que le projet présente certaines dérogations, il est indéniable que nous proposons une nette amélioration de la situation à tous les points de vue. La qualité architecturale historiques des façades bien qu'elle ne retrouve pas leur aspect d'origine est grandement améliorée. Il en est de même pour la qualité de vie personnes qui occupent les logements, qui verront leurs appartements être mis aux normes actuelles.