

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Avenue Docteur Dejase 31 - 37
OBJET :	sur 2 parcelles numérotées 31 et 33 comprenant chacune un bâtiment, démolir les constructions existantes, construire un immeuble comprenant 14 logements et 22 emplacements de stationnement couverts
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 01/10/2020 au 15/10/2020
REACTIONS :	2

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte
Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Il est important que les nouvelles terrasses respectent le Code civil en matière de vues sur les parcelles voisines ;
- La durée du chantier ne doit pas être excessive, les horaires des travaux respectés et des états des lieux avant travaux doivent être réalisés ;
- La Commune doit veiller au respect de toutes ces règles ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur 2 parcelles numérotées 31 et 33 comprenant chacune un bâtiment:
 - démolir les constructions existantes,
 - construire un immeuble comprenant 14 logements et 18 emplacements de stationnement couverts dont 6 motos;

- 2) Considérant que la parcelle est polluée;

Démolition

- 3) Considérant que la demande vise la démolition d'une maison unifamiliale au n°31 ainsi que d'un immeuble mixte au n°33 comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement à l'étage ;
- 4) Considérant que ces immeubles ne possèdent pas une esthétique remarquable et ne sont pas repris à l'inventaire ou classés;
- 5) Considérant que ces travaux sont soumis à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante (MB du 18.06.2008), que l'article 4 de cet arrêté impose qu'une déclaration de classe III, comprenant un inventaire amiante, soit introduite avant le début du chantier et dès lors qu'il y a lieu de contacter le Service communal de l'Environnement pour plus d'informations sur les démarches à effectuer (02/244 72 13 – environnement@schaerbeek.be) ;

Implantation

- 6) Considérant que la nouvelle construction vient rebâtir le front bâti pour l'instant absent à l'alignement permettant de recréer le paysage urbain de la place Terdelt en arc de cercle ;
- 7) Considérant que la nouvelle construction reconstruit entièrement l'intérieur d'îlot en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et de la prescription générale 0.6 du PRAS ;
- 8) Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;

- 9) Considérant les informations reprises dans l'annexe 1, que le taux d'emprise au sol passe de 0.70 à 0.74, ce qui n'améliore pas la situation existante déjà peu favorable, que la superficie imperméable passe de 657 m² à 615 m² ;
- 10) Considérant toutefois qu'il y a lieu de rappeler que la situation existante est en infraction, que la zone de cour et jardin actuellement asphaltée est réalisée en infraction et ne respecte pas le permis d'urbanisme du 02/10/1984 ;
- 11) Considérant que cette situation a été constatée dans l'avertissement du 25/08/2016, qu'à la lumière de cet élément, la demande actuelle imperméabilise donc bien plus que la situation autorisée, ce qui permet de conclure à une détérioration de la perméabilité en intérieur d'îlot ;
- 12) Considérant que dans toutes les zones au PRAS, les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales et favorisent le maintien ou la création de pleine terre ;
- 13) Considérant que le PRAS et le PRDD visent l'amélioration des qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlots, d'autant plus lorsque ceux-ci se situent, comme en l'espèce, en « zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot », dont cette caractéristique « doit être préservée et renforcée en évitant les minéralisations des îlots encore verts et en assainissant et plantant les îlots encombrés de constructions (PRDD page 89) ;
- 14) Considérant que la demande est en dérogation à l'article 39, titre I du RCU en ce sens que la zone de cour et jardin doit posséder une superficie en pleine terre et plantée au moins égale au 2/3 de sa superficie, que la dérogation n'est pas justifiée ;
- 15) Considérant que cette superficie des 2/3 de la zone de cour et jardin doit être au minimum atteinte, ce qui n'est ici pas le cas ;
- 16) Considérant qu'il n'y a pas lieu de construire en intérieur d'îlot et de réduire autant que possible l'emprise au sol du parking souterrain afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies et la végétalisation en pleine terre de l'intérieur d'îlot ;

Gabarits

- 17) Considérant que le bâtiment déroge l'article 4 titre I du RRU en ce sens que la construction arrière dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- 18) Considérant que le bâtiment déroge à l'article 5 titre I du RRU en ce sens que la hauteur de façade dépasse les bâtiments voisins de gauche et de droite ;
- 19) Considérant que le bâtiment déroge à l'article 6 titre I du RRU en ce sens que la construction dépasse en hauteur les bâtiments voisins de gauche et de droite ;
- 20) Considérant que ces dérogations ne sont pas justifiées ;
- 21) Considérant que la rue Docteur Dejase est de gabarit R+2 jusqu'au carrefour avec la rue Willem Kuhnen, qu'il n'y a pas lieu d'aller plus haut que ce gabarit à front de rue, qu'éventuellement un étage en retrait pourrait éventuellement se justifier ainsi qu'un étage supplémentaire dans l'angle de la place Terdelt vu son implantation urbanistique mais que toutefois la liaison entre les bâtiments voisins doit se faire dans le respect des gabarits de ceux-ci ;
- 22) Considérant que le cabanon ascenseur dépasse de plus de 3m les profils voisins et le profil de la toiture en dérogation à l'article 6 titre I du RRU, que la dérogation n'est pas justifiée ;

Affectations

- 23) Considérant que l'immeuble est divisé comme suit :
 - Au rez-de-chaussée :
 - 1 espace commercial de 83 m² (profession libérale en plan mais repris en commerce dans l'annexe 1) accessible depuis l'entrée des logements ;
 - 1 espace commercial de 67 m² accessible directement depuis la voie publique ;
 - 1 appartement deux chambres accessible depuis la circulation commune des logements
 - 1 appartement deux chambres accessible depuis le jardin commun
 - Au premier étage :
 - 1 studio
 - 1 appartement une chambre
 - 2 appartement deux chambres
 - Au deuxième étage :
 - 1 studio
 - 2 appartements une chambre

- 1 appartement deux chambres
 - Au troisième étage :
 - 3 appartements deux chambres
 - Au quatrième étage :
 - 1 appartement type penthouse de deux chambres ;
 - Soit un total de 2 studios, 3 appartements une chambre et 9 appartements deux chambres ;
- 24) Considérant qu'aucun des appartements 3 et 4 chambres n'est développé, qu'un tel projet doit viser une mixité des logements et offrir au moins quelques logements de plus grandes dimensions ;
- 25) Considérant cependant que les appartements possèdent une bonne habitabilité ;
- 26) Considérant qu'un espace commercial de 83 m² (profession libérale en plan mais repris en commerce dans l'annexe 1) est accessible depuis le hall privatif des logements, que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux si c'est un commerce, qu'il y a lieu que tous les espaces commerciaux soient directement accessible depuis la voie publique ;
- 27) Considérant que la prescription 2.3 du PRAS autorise jusqu'à 300 m² de surface plancher de commerce par immeuble, que cela ne porte pas atteinte à la zone d'habitation ;

Accessibilité

- 28) Considérant que le bâtiment doit respecter le titre IV du RRU, que cependant certaines portes d'entrées des logements ne respectent pas l'article 9 TIV du RRU article 9 TIV (certains appartements avec entrée en alcôve), que certaines feuilles de portes sont trop étroites au niveau du sous-sol ;

Communs

- 29) Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave privative ainsi que d'un parking privatif ;

Local vélo

- 30) Considérant que 2 locaux vélos sont réalisés dans le bâtiment, 1 au rez-de-chaussée de 18 m² et 1 au sous-sol 38 m² ;
- 31) Considérant que le local vélo au sous-sol est difficilement accessible depuis la voie publique et nécessite l'utilisation du parklift, ce qui est ridicule pour uniquement déplacer un vélo, qu'il est préférable que l'ensemble des vélos soient accessible directement depuis la voie publique et soient situés au rez-de-chaussée ;

Esthétique

- 32) Considérant que l'immeuble développera en façade avant des façades réalisées en enduit sur isolant sur 2 tons, que le penthouse sera habillé d'un bardage en fibrociment de ton gris, que les châssis seront en aluminium de ton gris foncé, que cet esthétique sobre s'accorde avec les constructions environnantes ;
- 33) Considérant cependant qu'aucun soubassement n'est réalisé en façade à rue et que l'enduit sur isolant aura tendance à se détériorer très rapidement avec l'usure, que cette situation est en dérogation à l'article 19 titre I du RCU, qu'il y a lieu de prévoir un soubassement en matériaux résistant s'accordant à l'esthétique de la façade ;

Charges d'urbanisme:

- 34) Vu l'article 100 du COBAT ;
- 35) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 ;
- 36) Considérant que la demande est soumise à des charges d'urbanisme, que les superficies plancher de logements s'établissent à 1401 m², qu'elles génèrent suivant l'arrêté le montant suivant : $1.401\text{m}^2 \times 50\text{€}/\text{m}^2 = 70.500 \text{€}$;

Pollution du sol:

- 37) Considérant que la parcelle au n°31 est polluée, qu'il y a lieu d'entamer une reconnaissance d'état du sol préalablement à tout aboutissement de cette demande ;

Parking souterrain

- 38) Considérant que 18 places de stationnement voitures sont développées sur deux sous-sols dont deux emplacements pmr et 6 emplacements moto ;
- 39) Considérant que l'exploitation de ce parking doit être couverte par un permis d'environnement valable ;

Conclusions

- 40) Considérant qu'il y a lieu de refuser la demande telle que présentée ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention :-

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*