

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Coteaux, 221 à 239 et rue Van Hoorde 31 & 47

OBJET :

sur trois parcelles comprenant, au n° 221, un immeuble composé de 3 logements, au n° 223, un immeuble composé d'un bureau et d'un logement et, au n° 227-229, un immeuble composé de bureaux : au n°221, modifier le nombre de logements en passant de 3 à 1 unité, aménager une terrasse au rez-de-chaussée (côté gauche), prévoir 2 escaliers d'accès au jardin en façade arrière depuis le rez-de-chaussée et créer une annexe au deuxième étage côté droit ; aux n° 223 et 227-229, démolir les deux immeubles et reconstruire un seul immeuble à front de rue comprenant 13 logements et des bureaux au rez-de-chaussée

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 19/11/2021 au 03/12/2021

REACTIONS :

2

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- de manière générale, la démolition et la reconstruction de bâtiments ont un impact sur la qualité de vie et sur le bien-être des habitants en termes de nuisances sonores et olfactives ;
- des nuisances, liées aux travaux effectués par le demandeur au niveau de rue Van Hoorde, pourraient impacter ce projet de manière similaire via :
 - l'utilisation d'engins de chantier de puissance avant 9h00 du matin,
 - des dépassements de pics de décibel sont constatés dus à l'utilisation d'outils à des heures inappropriées,
 - la livraison en période de nuit de matériaux de construction et l'évacuation des déchets de chantier en période de nuit (5h00 du matin),
 - des poussières occasionnées par les travaux sont propagées sur les passants et les riverains,
 - une perte d'intimité est constatée avec les travaux en cours ;
- une destruction du patrimoine culturel Bruxellois est engendrée par la perte de ces bâtiments ;
- l'impact écologique d'une rénovation est plus faible que celui de la rénovation ;
- le quartier Coteaux subit une forte densification, qu'il serait absurde d'accentuer ;
- les travaux effectués dans la rue ont un effet significatif sur la nappe phréatique et la stabilité des sols ;
- dans le passé, le promoteur a déjà eu peu d'égard par rapport aux riverains ; de plus le bien présenté comme calme ne reflète pas la réalité ;

1. Considérant que le projet vise à, sur trois parcelles comprenant, au n° 221, un immeuble composé de 3 logements, au n°223, un immeuble composé d'un bureau et d'un logement et, aux n°227-229, un immeuble composé de bureaux :

- au n°221 :

- modifier le nombre de logements et passer de 3 à 1 unité, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie nette éclairante),
- aménager une terrasse au rez-de-chaussée (côté gauche),
- prévoir 2 escaliers d'accès au jardin en façade arrière depuis le rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- créer une annexe au deuxième étage côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
- aux n° 223 et 227-229 :
 - démolir l'immeuble (bâtiment H : bureaux et 1 logement) sis au n° 223,
 - démolir l'immeuble (bureaux) sis aux n° 227-229,
 - reconstruire un seul immeuble à front de rue comprenant 13 logements et des bureaux au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I (profondeur, hauteur, lucarne) et à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;

HISTORIQUE

Pour le n° 221

2. Vu l'autorisation de bâtir du 15 avril 1904 « construire une maison à 2 étages et annexes » ;
3. Vu le permis de bâtir périmé du 8 mai 1970 visant à « construire un immeuble de 4 étages » ;

Pour le n° 223

4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1927 visant à « construire des boxes et un atelier » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 août 1928 visant à « agrandir l'atelier » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 octobre 1953 visant à « transformer l'immeuble, démolir l'atelier et construire 4 boxes de garage » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mars 1961 visant à « construire un hangar » ;
8. Vu le permis de bâtir du 30 octobre 1970 « transformations » ;
9. Vu le permis de bâtir périmé du 8 mai 1970 visant à « construire un immeuble de 4 étages » ;
10. Vu le permis de bâtir du 8 juillet 1980 visant à « agrandir un hangar et construire deux garages » ;
11. Vu le permis de bâtir du 9 septembre 1986 visant à « construire un immeuble à 2 étages, affectés à des bureaux et à un logement » ;
12. Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 14 mars 2016 visant à « démolir des entrepôts et hangars existants et construire un ensemble immobilier de logements collectifs, maisons unifamiliales, atelier d'artistes, d'équipements et commerces sur l'ensemble du site » ;
13. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2017 visant à « réduire l'emprise du projet initial en excluant de la demande l'immeuble n°33/35 de la rue Van Hoorde et les immeubles au rez-de-chaussée arrière du n°227/229 de la rue des Coteaux, modifier légèrement les limites parcellaires, démolir l'immeuble N°31 de la rue Van Hoorde initialement rénové en vue d'y étendre l'emprise de la construction de l'immeuble neuf projeté sur la parcelle du n°29, modifier l'alignement du rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment (A), modifier l'organisation des immeubles de logements situés au centre de la parcelle (B et C), démolir un atelier communautaire et reconstruire un logement indépendant pour le concierge, réduire l'épaisseur de la couche de terre arable sur dalle – modifier le permis d'urbanisme du 14 mars 2016 » ;

Pour les n° 227-229

14. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1881 visant à « construire une maison » (n° 227) ;
15. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juin 1887 visant à « construire un mur de clôture » ;
16. Vu l'acte d'autorisation de bâtir périmé du 29 janvier 1932 visant à « transformer la façade » (n° 227) ;
17. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 mars 1937 visant « à transformer la façade » (n° 227) ;
18. Vu le permis de bâtir du 24 novembre 1967 visant à des « transformations diverses » (n° 223-229) ;
19. Vu le permis d'urbanisme du 3 mai 1968 visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée » (n° 223-229) ;

SITUATION LICITE

20. Considérant que la situation licite est la suivante :

- n° 221 : 3 logements, répartis comme suit :
 - demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée surélevé : 1 logement,

- premier étage : 1 logement,
- deuxième étage : 1 logement,
- combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- n° 223 : 1 logement et bureaux, répartis comme suit (bâtiment H) :
 - rez-de-chaussée : entrée parking souterrain et parking vélos,
 - premier étage : bureau,
 - deuxième étage : 1 logement ;
- n° 227/229 : bureaux ;

REPARTITION

21. Considérant que la demande propose une nouvelle répartition, à savoir :

- n° 221 : 1 logement de 6 chambres avec combles habitables,
- n° 223 et 227-229 : 13 logements et bureaux :
 - démolition des 2 immeubles et reconstruction d'un immeuble (13 logements et bureaux),
 - rez-de-chaussée : maintien de l'entrée du parking souterrain et construction d'un local vélos et poussettes, de bureaux et d'un passage (rampe) vers la façade arrière,
 - premier étage : 4 logements (1 studio, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres),
 - deuxième étage : 4 logements (1 studio, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres),
 - troisième étage : 4 logements (1 appartement 1 chambre, 3 appartements 2 chambres),
 - quatrième étage : 1 logement (1 appartement 2 chambres) ;

DEMOLITIONS

22. Considérant que les 2 immeubles situés aux n°223 et n°227/229 seront démolis ;
23. Considérant que l'immeuble pont situé au n°223 est repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois et que sa façade possède des caractéristiques patrimoniales remarquables ;
24. Considérant cependant qu'un rapport rédigé en date du 3 décembre 2019 stipule que cet immeuble comporte de nombreux problèmes au niveau de la stabilité et de la salubrité, que sa démolition est donc inéluctable ;
25. Considérant que le deuxième immeuble situé au n°227/229 est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine bruxellois (immeuble construit avant 1932) et qu'au vu des photographies, il semble en bon état et que sans une justification circonstanciée (rapport de stabilité et état sanitaire du bâtiment), sa démolition n'est pas acceptable ;
26. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de préserver le corps principal du bâtiment mais que cependant les annexes arrière peuvent faire l'objet d'une démolition ;

VOLUMETRIE ET MODIFICATIONS STRUCTURELLES

n°221

27. Considérant qu'un escalier d'accès au jardin est démolit et que 2 nouveaux escaliers d'accès sont prévus ;
28. Considérant qu'un premier escalier situé côté gauche à l'arrière de la parcelle permet d'accéder au jardin depuis le sous-sol, qu'il est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et au Code civil en matière de vues ;
29. Considérant que le second escalier situé côté droit en façade arrière permet d'accéder au jardin depuis le rez-de-chaussée qu'il dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, qu'il est également en dérogation au niveau de la hauteur, le nouveau volume se situant au-delà des gabarits prescrits et que les exigences du Code civil, en terme de vues sur les parcelles voisines (n°223) ne sont pas respectées ;
30. Considérant cependant qu'au vu des déclarations en séance de Commission de concertation, le propriétaire est propriétaire de l'ensemble des parcelles ;
31. Considérant qu'une annexe est prévue au deuxième étage côté droit afin d'aménager la salle de bain privative de la chambre 4 ;
32. Considérant que la construction de cette nouvelle annexe est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur, en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, qu'elle est également en dérogation au niveau de la hauteur, le nouveau volume se situant au-delà des gabarits prescrits et qu'elle porte préjudice à l'immeuble voisin de gauche ;
33. Considérant que ce volume supplémentaire n'est pas indispensable à cette maison unifamiliale, que cette annexe n'est donc pas acceptable ;

n°223 et 227/229

34. Considérant que les immeubles situés aux n°223, 227/229 sont démolis ;
35. Considérant que le volume nouvellement construit comporte des bureaux au rez-de-chaussée, un local vélo et poussette, que l'accès vers le parking existant sur le site est maintenu ;
36. Considérant que 13 logements sont répartis sur 4 niveaux ;
37. Considérant qu'en façade arrière, la largeur totale des lucarnes dépasse les 2/3 de la largeur de la façade, que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur, que cette dérogation ne se justifie pas et n'est pas acceptable ;
38. Considérant que la lucarne en façade avant s'apparente à une rehausse, qu'elle est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, qu'elle est trop imposante et qu'il y a lieu de la réduire tout en respectant les gabarits admissibles ;

HABITABILITE

n°221

39. Considérant que le séjour, la chambre 1 et 4 présentent un léger déficit en éclairage naturel sans que cela n'affecte toutefois leurs qualités d'habitabilité ;

n°223 et 227/229

40. Considérant que le nouvel immeuble respecte les normes d'habitabilité édictées par les règlements d'urbanisme en vigueur ;

GARAGE, CAVE, LOCAL VELO-POUSSETTE ET COMMUNS

41. Considérant qu'un sous-sol est nouvellement créé ;
42. Considérant que les caves, le local vélo-poussette et les communs sont conformes ;
43. Considérant que l'accès au parking existant est maintenu mais que la demande ne respecte pas les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking à prévoir puisque le minimum d'un emplacement par logement n'est pas prévu, que cela risque d'engendrer une surcharge au niveau des emplacements en voirie dans un quartier déjà très dense, que cela n'est pas envisageable ;
44. Considérant cependant, qu'au vu des déclarations émises en séance de Commission de concertation, des places de parking en suffisance sont à disposition sur le site, que dès lors cette dérogation est acceptable ;

FACADE

45. Considérant que l'immeuble situé au n°221 est repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois, que les nouveaux châssis sont en bois de couleur foncée, que cette couleur nuit aux qualités patrimoniales de la façade et qu'il y a lieu de prévoir une couleur claire (blanc) ;
46. Considérant que, pour la façade du nouvel immeuble, telle que proposée celle-ci n'est pas des plus harmonieuses, qu'au vu de l'ensemble de la façade, le rez-de-chaussée n'est pas proportionné par rapport aux étages supérieurs, qu'il paraît « écrasé », qu'il y a donc lieu de proposer un rez-de-chaussée de plus grande ampleur ;
47. Considérant au vu de ce qui précède, que la rehausse (lucarne) en façade avant est très imposante, qu'elle ne respecte pas les règlements d'urbanisme en vigueur, qu'il y a dès lors lieu de proposer 3 lucarnes rythmées sur les bow-windows des étages inférieurs afin de rendre la façade plus harmonieuse ;

DOCUMENT ADMINISTRATIF

48. Considérant que la demande de permis stipule que la situation de droit est de 1 logement en lieu et place de trois, que cependant 3 logements ont bien été confirmés ;

ENVIRONNEMENT

49. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol, que celle-ci constitue une parcelle polluée sans risque et que des restrictions d'usage s'y appliquent ;
50. Considérant que suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe) ;
51. Considérant que le projet impliquant des excavations, la gestion des terres excavées doit tenir compte de la qualité sanitaire de celles-ci ;
52. Considérant que la superficie des travaux dépasse les 500 m², qu'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) doit être introduite auprès de l'administration communale avant leur

entame et ceux-ci ne pourront débuter qu'après réception de l'accusé de réception de dossier complet de cette déclaration ;

53. Considérant que les bâtiments impactés par le projet datent d'avant 1998 et que ceux-ci sont susceptibles de contenir de l'amiante, un inventaire amiante conforme doit obligatoirement être établi et joint à la déclaration de chantier, tandis que les normes de désamiantage fixées par « l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante » doivent être respectées ;
54. Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ; que les parcelles concernées sont situées en zone d'aléa d'inondation ;
55. Considérant que le projet n'améliore pas la perméabilité des parcelles ;

CONCLUSION

56. Considérant que la faisabilité du projet tient entre autre à la possibilité de démolir l'immeuble n°227/229, que les pièces justificatives fournies pour la démolition de cette immeuble sont insuffisantes et que dès lors le projet tel que présenté ne peut être accepté ;

AVIS D'UNANIMITÉ unanime

Abstention(s) : -

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

(s) M. Frédéric NIMAL, Président ; (s) Mmes Valérie PIERRE et Seden TIELEMANS et M. Benjamin LEMMENS, membres ; (s) M. Guy VAN REEPINGEN, secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Le Secrétaire,

Frédéric NIMAL
Echevin

Guy VAN REEPINGEN

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*