

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Seutin, 3 & Chaussée de Haecht, 146

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de rue et un bâtiment en intérieur d'îlot (équipement d'intérêt collectif ou de service public - utilisation : équipement scolaire), réaliser des modifications structurelles dans le bâtiment à front de rue et dans le bâtiment arrière et modifier la zone de cour et jardin

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « ILOT 233 ENTRE LA CHAUSSEE DE HAECHE ET LES RUES ROGIER, SEUTIN ET JOSAPHAT » approuvé en date du 09/09/1993

ENQUETE :

du 13/10/2023 au 27/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de rue et un bâtiment en intérieur d'îlot (équipement d'intérêt collectif ou de service public – équipement scolaire) :
 - réaliser des modifications structurelles dans le bâtiment à front de rue, en dérogation à l'art. 9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (verdurisation des toitures plates) et aux art. 1.1, (destination), 1.4 (toitures) et 1.8 (matériaux) du PPAS « Ilot 233 »,
 - réaliser des modifications structurelles dans le bâtiment en intérieur d'îlot, en dérogation à l'art. 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (verdurisation des toitures plates), à l'art. 9 du titre I du RCU (verdurisation des toitures plates), et aux art. 1.1, (destination), 1.3 (gabarit), 1.4 (toitures), 1.5 (cours et jardins) et 1.8 (matériaux) du PPAS « Ilot 233 »,
 - aménager la zone de cour et jardin, en dérogation à l'art. 39 du titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins) et à l'art. 1.5 du PPAS « Ilot 233 » (cours et jardins) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 1^{er} juin 1881 visant à « construire une annexe » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 28 octobre 1997 visant à « dans un équipement d'intérêt collectif, démolir une annexe au niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, transformer les façades (façade avant : modifier la corniche - façade latérale : percer les 2 fenêtres (anciennes fausses fenêtres), poser un enduit sur le mur en béton et rénover la corniche - façade arrière : modifier les 2 baies), construire une échelle de secours et réaliser des transformations intérieures » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 24 août 1999 visant à « transformer un arrière-bâtiment comportant un atelier avec entrepôt (ex arrière-bâtiment du n° 148-150 Chaussée de Haecht), fermer les baies vers le bâtiment avant du n° 148-150 Chaussée de Haecht (nouveau mitoyen), ouvrir des baies dans la façade vers le n° 146 Chaussée de Haecht (ex mitoyen) et réaliser des transformations intérieures » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 11 juin 2002 visant à « abattre un arbre au fond du jardin à l'arrière de l'immeuble » ;
6. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ; qu'il y est décrit de la manière suivante : « À l'angle de la rue Seutin, hôtel particulier de style néoclassique, vers 1850. Il débute une enfilade cohérente d'immeubles de même style se terminant au n°162. Bâtiment de trois niveaux sous toiture à croupes. Élévation de quatre travées vers chaque artère, celles côté rue Seutin aveugles. Accolée à gauche chaussée de Haecht, travée d'entrée de deux niveaux sous toit plat : porte cochère surmontée d'un balcon à garde-corps en fonte devantant une porte-fenêtre flanquée de

pilastres sous haut entablement à oculus aveugle. Aux étages, chainages d'angle. Grilles d'appui des fenêtres conservées au premier étage, remplacées au second. Porte et corniche conservées ; châssis remplacés. Vers la rue Seutin, annexe ultérieure d'un niveau et mur de clôture reconstruit. » ;

7. Considérant que le Département urbanisme & environnement de la commune de Schaerbeek confirme l'affectation de l'entièreté des bâtiments en tant qu'équipement d'intérêt collectif ou de service public à finalité d'équipement scolaire ;
8. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 septembre 2023 (réf. T.1997.1426/5) ;

BATIMENT PRINCIPAL A FRONT DE RUE :

Aménagement intérieur :

9. Considérant que, au rez-de-chaussée, les actes et travaux visent à ouvrir et/ou agrandir des baies dans des murs porteurs, à démonter une mezzanine dans le local « surveillants/éducateurs » et à réorganiser les espaces de cour, les circulations et les espaces sanitaires ;
10. Considérant que, au 1^{er} étage, les travaux visent à démonter les cloisons et à réorganiser les locaux de classes, des circulations et des sanitaires ;
11. Considérant que la parcelle est située en zone d'habitation au PPAS « Ilot 233 » ; que, selon son art. 1.1, elle peut accueillir des activités socio-culturelles ; que l'enseignement s'y apparente mais que, toutefois, ces activités doivent être limitées au rez-de-chaussée ;
12. Considérant que l'activité d'enseignement se développe à tous les étages mais que l'art. 3 du PPAS visé dispose que : « *Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'autorisation pour travaux d'aménagements intérieurs ou d'entretien, sans pour autant être conforme aux prescriptions du présent PPA[S] quant à la destination des locaux et caractéristique des constructions* » ;

Toiture :

13. Considérant que la demande vise l'isolation de la toiture plate et la pose d'un roofing pour la toiture située au-dessus de la porte cochère ;
14. Considérant toutefois que ce type de toiture est en dérogation à l'article 1.4 du PPAS en vigueur précisant que les toitures sont à versants ;
15. Considérant néanmoins que cette toiture existante est licite et qu'il ne paraît pas opportun de la transformer en toiture à versants ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
16. Vu cependant l'art. 9 du titre I du RCU précisant que les toitures plates de plus de 20 m² doivent être végétalisées, que cependant il s'agit d'une simple isolation par l'extérieur et que dès lors la dérogation peut être acceptée ;
17. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les plans et coupes de la toiture et qu'il y a lieu de les fournir ;

Façades :

18. Considérant que les façades visibles depuis l'espace public (chaussée de Haecht et rue Seutin) ne sont pas modifiées dans la présente demande ;
19. Considérant toutefois au vu des photographies qu'une partie des façades est couverte de graffitis du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de les repeindre afin de respecter le patrimoine bâti ;
20. Considérant au vu des photographies que les éléments en pierre bleue de la façade ont été peints ; que cela dévalorise les qualités patrimoniales du bien ; qu'il y a donc lieu de décaper ces pierres bleues de manière à retrouver leur couleur naturelle, et de noter pierre bleu sur la légende des matériaux sur les plans ;

BATIMENT EN INTERIEUR D'ILOT :

Travaux structurels :

21. Considérant que la demande vise également à, dans le bâtiment en intérieur d'îlot, supprimer la verrière et la toiture existante, démolir certains murs et remplacer le toit et la verrière par une toiture de type « shed » ;
22. Considérant que la demande prévoit par ailleurs d'ouvrir et/ou agrandir de nombreuses baies donnant sur la zone de cour et jardin ainsi qu'à placer une rambarde en bois sur l'escalier extérieur en béton ;
23. Considérant que les actes et travaux envisagés sont des travaux d'entretien (rénovation de la toiture) et des travaux visant à améliorer l'utilisation du bâtiment (plus de confort en lumière naturelle et plus de sécurité avec la rambarde d'escalier), qui entrent dans le cadre d'application l'art. 3 du PPAS visé ;
24. Considérant qu'un escalier extérieur remplace l'échelle à crinoline permettant d'évacuer le 1^{er} étage ; que celui-ci est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Toiture :

25. Considérant que la toiture est isolée et recouverte d'un roofing ; que la verrière est remplacée par un shed ;
26. Considérant que ces actes et travaux sont en dérogation à l'art. 6 titre I du RRU en ce que le shed dépasse le gabarit de l'ancienne verrière ; que, toutefois, cette modification de volume est très faible et que la perception de ce changement depuis les parcelles voisines est insignifiante ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;
27. Considérant que la finition du versant du shed est en tuile rouge, conformément aux art. 1.4 (toitures) et 1.8 (matériaux) du PPAS « llot 233 » mais que la partie plate en roofing est en dérogation à l'article 1.4 en ce qu'une partie de la toiture est plate ;
28. Considérant par ailleurs que la toiture fait plus de 100 m² et qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle n'est pas végétalisée, mais qu'il s'agit d'une situation existante ;
29. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les plans et coupes de la réalisation de la toiture et qu'il y a lieu de les fournir en y intégrant la toiture végétalisée et le dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales ;

COUR :

30. Considérant qu'une petite courette est agrandie par la suppression d'un espace sanitaire ;

EMPLACEMENTS DE PARKING :

31. Considérant que cinq emplacements de parking sont renseignés en situations de droit et projetée dans l'annexe 1 ; que, cependant, ces emplacements ne sont pas licites ;
32. Considérant de plus que, au vu des photos annexées au dossier et notamment la photo aérienne, la zone de cour et jardin est utilisée en tant que zone de stationnement ; que, pour rappel, la zone de cour et jardin doit en priorité viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif (art. 12 du titre I du RRU) ; que la présence de véhicules en intérieur d'îlot peut y porter atteinte et générer des nuisances olfactives et sonores ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

33. Considérant que le plan d'implantation et la note sur la gestion des eaux pluviales indiquent, en situations existante et projetée, que le revêtement de la cour est en klinker et en surface perméable ;
34. Considérant que les plans du permis d'urbanisme du 28 octobre 1997 indiquent que la cour est aménagée en pleine terre et plantée ; que le permis du 24 août 1999 ne concernait que l'entrepôt et que celui du 11 juin 2002 portait uniquement sur l'abattage d'arbres ;
35. Considérant que la demande prévoit l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins à plus de 50 % ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier en se conformant aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

CITERNE :

36. Considérant que les plans du permis d'urbanisme du 28 octobre 1997 montrent une citerne d'eau pluviale située à côté des escaliers ;
37. Considérant que la note concernant la gestion des eaux précise qu'aucune citerne n'a été trouvée dans le bâtiment ;
38. Vu l'art. 35 §3 du titre I du RCU, précisant qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de temporisation ou de dispersion in situ des eaux pluviales ;
39. Considérant que la présente demande vise la rénovation des toitures plates de l'entrée cochère et de l'atelier ;
40. Considérant que la présente demande vise à installer 4 cuves d'eau de pluie dans la cour, que les eaux récoltées seront utilisées pour le nettoyage quotidien du matériel de chantier et pour l'entretien des locaux, qu'un trop plein des cuves sera dirigé vers la zone plantée à côté des cuves ;
41. Considérant que ces mesures sont intéressantes mais que, toutefois, il y a lieu de fournir des notes de calcul et de dimensionnement de l'ensemble du système de gestion des eaux pluviales afin d'en vérifier la faisabilité ;
42. Considérant qu'il serait préférable de connecter les citernes aux chasses d'eau des sanitaires ;
43. Considérant par ailleurs que ces citernes sont placées en surface et que cela porte atteinte à l'intérieur de l'îlot en terme de visibilité ; qu'il y a lieu de proposer un habillage esthétique pour les citernes d'eau de pluie (caisson en bois ajouré) ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

44. Considérant que certains ateliers sont soumis à permis d'environnement en fonction de leur nature ; que la demande renseigne un atelier « polyvalent » et que, en fonction des machines et installations pouvant s'y trouver, cet atelier pourrait être soumis à permis d'environnement ;

45. Considérant que les chaudières pourraient également constituer des installations classées soumises à permis d'environnement suivant leur puissance (rubrique 40-A) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- remettre en pleine terre et plantée au moins 2/3 de la surface de la zone de cours et jardins ;
- fournir des notes de calcul et de dimensionnement de l'ensemble du système de gestion des eaux pluviales afin d'en vérifier la faisabilité ;
- proposer un habillage esthétique pour les citernes d'eau de pluie (caisson en bois ajouré) ;
- représenter en plan l'ensemble de la parcelle avec la zone de cour et jardin ;
- indiquer « pierre bleue » sur les plans de façades pour les soubassements ;
- supprimer les emplacements de parking de l'annexe 1 ;
- supprimer la mention « situation de droit » sur les plans.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hauteur de la toiture)
- dérogation à l'art. 9 du titre I du RCU (verdurisation des toitures plates)
- dérogation aux art. 1.1, (destination) 1.3 (gabarit), 1.4 (toitures), 1.5 (cours et jardins) et 1.8 (matériaux) du PPAS « Ilot 233 (art. 126 §11 du CoBAT)

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,*

Seden TIELEMANS, *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,*