

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 176**OBJET :** Démolir et reconstruire un bâtiment de bureaux (accessoires à un équipement) en vue de créer une nouvelle crèche**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant  
AUTRE(S) : le bien est situé dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté de l'exécutif en date du 09/09/1993 - Ilot 233 entre la chaussée de Haecht, l'avenue Rogier et les rues Seutin et Josaphat (SCH\_0046\_001)**ENQUETE :** du 02/09/2019 au 16/09/2019**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

Pour le CPAS de Schaerbeek

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- il est très difficile de trouver un emplacement de parking dans le quartier et ceux actuellement occupés dans le garage du bâtiment ne doivent en aucun cas être supprimés ;
- il y a déjà beaucoup de nuisances sonores dans le quartier (transports en communs, chantiers, bars) auxquelles viendront s'ajouter celles générées par ce projet ;
- le bâtiment semble en bon état, pourquoi une démolition et pas une reconstruction ?

## 1) Considérant que le projet vise à :

- démolir un bâtiment de bureaux accessoires à un équipement (bâtiment avant R+3 et bâtiment arrière R+1/2) ;
- reconstruire en vue de créer une nouvelle crèche de 1091m<sup>2</sup> pour le CPAS de Schaerbeek en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (nouvelles annexes non-conformes) et à la prescription 1.3 du PPAS Ilot 233 (gabarit non-conforme) ;
- aménager des espaces extérieurs en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit) ;
- rehausser des murs mitoyens dont une partie en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit), au RCU titre I art.9 et 29 (rehausse pour des espaces extérieurs, une rehausse non réalisée en briques) ;
- installer des panneaux photovoltaïques en toiture ;
- réduire le nombre de places de parking (8 au lieu de 10) ;

2) Vu le permis d'urbanisme délivré le 21 novembre 2006 visant à changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement, supprimer un logement au 3ème étage pour réaliser 4 bureaux ;

3) Vu la déclaration environnementale du 22 mai 2006 pour l'installation d'un chauffage au mazout et d'installations de climatisation ;

La crèche

- 4) Considérant que ce projet nécessite d'importants travaux de démolition, la suppression des 2 patios au niveau du rez-de-chaussée et la reconstruction d'annexes en intérieur d'îlot ;
- 5) Considérant cependant que le sous-sol et une partie du bâtiment avant sont conservés ;
- 6) Considérant que le bâtiment, tel que proposé, déroge aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ce qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
- 7) Considérant que le gabarit projeté déroge aussi à la prescription 1.3. du PPAS Ilot 233 ;
- 8) Considérant qu'il en va de même pour les différents espaces extérieurs prévus pour les enfants ;

- 9) Considérant que des panneaux opalins en plexi sont prévus le long de l'escalier de secours, qu'ils sont installés au droit du mur mitoyen et qu'ils s'apparentent à une rehausse ;
- 10) Considérant que cette rehausse ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 11) Considérant qu'il s'agit d'une rehausse importante mais qu'elle ne porte atteinte à aucun logement (rehausse réalisée le long de la cour du Centre scolaire Sainte-Marie La Sagesse) ;
- 12) Considérant que la rehausse du mur mitoyen gauche contrevient au titre I du Règlement d'Urbanisme mais que l'atteinte aux parcelles voisines reste minime ;
- 13) Considérant que la parcelle reste entièrement bâtie (niveau du sous-sol inchangé) mais que la demande de dérogation se justifie étant donné qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif ;
- 14) Considérant que l'affectation est conforme aux prescriptions de la zone et est complémentaire avec l'affectation principale de celle-ci, le logement ;
- 15) Considérant cependant que la superficie de la crèche déroge à la 2.2 du PRAS qui limite la superficie des équipements à 1000 m<sup>2</sup> en zone d'habitation ;
- 16) Considérant que si le gabarit est revu à la baisse, la dérogation au PRAS deviendra soit infime soit disparaîtra ;
- 17) Considérant qu'une rampe PMR est aménagée dans le hall d'entrée, qu'elle est conforme au titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme mais que ces modifications portent préjudice à la façade avant ;
- 18) Considérant que l'organisation interne de crèche est la suivante :
  - Au sous-sol : 8 emplacements de parking, un local vélo, un local poussette et des locaux techniques ;
  - Au rez-de-chaussée : un sas d'entrée, des bureaux, un espace parents, un local destiné au rangement des poussettes et deux sections (la section 1 et 2) ;
  - Au 1er étage : deux sections (la section 3 et 4) ;
  - Au 2ème étage : des espaces destinés aux activités, une buanderie et des locaux de stockage ;
  - Au 3ème étage : des espaces dédiés au personnel (cuisine, réfectoire, ...) ;
- 19) Considérant que le projet prévoit deux espaces de stockage pour les poussettes, un au rez-de-chaussée et un au sous-sol ;
- 20) Considérant que l'espace proposé pour l'accueil des enfants est confortable et possède un bon éclairage naturel ;
- 21) Considérant que chaque section bénéficie d'un espace extérieur clos et sécurisé (terrasses en cascade) ;
- 22) Considérant que les espaces extérieurs de la crèche sont aménagés en intérieur d'îlot dans une zone bien définie, sous forme de terrasses et du côté de l'école afin de préserver la quiétude des jardins et des habitations présentes dans cet îlot ;
- 23) Considérant que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels intérieurs tels que l'installation d'un nouvel ascenseur accessible aux PMR, de nouveaux escaliers internes, ... ;
- 24) Considérant que la servitude de passage reprise dans un acte notarié (deuxième issue de secours imposée par le service incendie) ne semble pas indiquée sur les plans ;
- 25) Considérant que les toitures qui ne servent pas d'espaces extérieurs pour les enfants sont aménagées en toitures vertes (végétalisées) et que cela améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- 26) Considérant que le projet prévoit une citerne de 6m<sup>3</sup> et un bassin d'orage de 13m<sup>3</sup> ;
- 27) Considérant que l'eau de pluie sera récupérée dans une citerne afin d'alimenter certaines toilettes et des robinets de services (arrosage) ;
- 28) Considérant que le projet se situe en Zone B, zone qui est bien desservie en transport en commun ;
- 29) Considérant que la chaussée de Haecht est une voirie régionale, à double sens en ce qui concerne la circulation et bien desservie par les trams 92 et 93 ;
- 30) Considérant qu'étant donné le public visé, il n'est pas prévu de place de parking en sous-sol pour les parents ;
- 31) Considérant que 8 places de parking sont maintenues en sous-sol et qu'elles sont destinées au personnel de la crèche (stationnement rare en voirie) ;
- 32) Considérant d'autre part qu'il serait nécessaire de prévoir un espace sécurisé pour tous les cyclistes, qu'ils soient employés ou visiteurs ;

#### Façades en intérieur d'îlot

33) Considérant qu'en dehors de la façade avant, l'ensemble des façades sont isolées par l'extérieur et ce afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

#### Façade avant

34) Considérant que la façade avant présente des qualités architecturales (façade entièrement constituée de pierres naturelles blanches et de menuiseries en aluminium) qui justifie son maintien ;

35) Considérant que si le bardage aux couleurs multiples est nécessaire pour marquer la nouvelle affectation, il n'en va pas de même pour les formes géométriques colorées qui masquent en grande partie la façade d'origine, ce qui nuit à ses qualités architecturales ;

#### Panneaux solaires

36) Considérant que des panneaux solaires photovoltaïques sont installés sur la toiture plate du bâtiment principal et qu'ils sont très visibles depuis la zone de recul de l'école ;

37) Considérant qu'en les installant au centre de la toiture ils nuiront moins à la façade avant de cet immeuble ;

#### Enseigne lumineuse

38) Considérant que l'enseigne est dispensée de permis du fait qu'elle est conforme au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme.

#### Environnement

39) Considérant que les installations classées actuellement couvertes par déclaration environnementale doivent être démantelées conformément à la législation en vigueur, que le chantier devra faire l'objet d'une déclaration auprès du département urbanisme et environnement, que les éventuelles futures installations classées devront faire l'objet d'une déclaration au moment de leur installation ;

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

- prévoir un espace sécurisé pour tous les cyclistes, qu'ils soient employés ou visiteurs,
- placer les panneaux solaires en partie centrale de telle sorte qu'ils soient moins visibles depuis l'espace public,
- maintenir la façade avant dans son état d'origine aux étages.

*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*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction  
des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles  
Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*