

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Boulevard Lambermont 125 - 129

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (tous deux affectés à de l'activité productive), changer l'affectation de l'activité productive et aménager 6 logements au sein de l'immeuble, modifier le volume en toiture, mettre en conformité la modification du relief du sol dans la zone de cours et jardins (cours anglaises), ajouter un escalier en façade arrière, aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 16/10/2020 au 30/10/2020

REACTIONS :

2

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- L'on demande si des explications sont disponibles concernant le changement d'affectation du bâtiment et la transformation de l'îlot intérieur.
- La plupart des travaux envisagés ont déjà été réalisés sans architecte et sans que la réglementation en vigueur ait été respectée.
- Les propriétaires actuels auraient fait leurs travaux sans attendre les permis de bâtir et sans s'acquitter du montant de rachat de la mitoyenneté.
- Les riverains signalent le manque d'égard de la commune envers leurs inquiétudes. Les voisins immédiats du bâtiment n'ont eu que des réponses vagues à leurs nombreuses plaintes concernant ces travaux.
- La zone de jardin devrait être sujet à une étude du sol étant donné les activités polluantes poursuivies pendant des décennies sur la parcelle (usine de mannequins en polyester).
- Les importantes excavations des deux cours anglaises n'ont pas fait l'objet d'études en matière de stabilité des terrains et bâtiments aux alentours.
- Les voisins s'inquiètent de la présence de fissures sur certains des murs, et s'interrogent sur la stabilité de leur propre bâtiment.
- Un des voisins a des infiltrations d'eau de pluie chez lui liées aux travaux d'excavation des cours anglaises.
- On s'interroge donc sur l'état de l'évacuation des eaux de pluie et l'impact que les infiltrations pourraient avoir sur les murs. Il est à noter que les murs mis à nu n'auraient reçu aucun traitement pour assurer leur étanchéité.
- Les travaux durent depuis plus de 6 ans maintenant, l'immeuble serait en chantier perpétuel et provoquerait de nombreuses nuisances.
- L'un des voisins propose qu'une concertation tripartite soit envisagée entre les propriétaires du 125-129, les propriétaires du 131 et 131A et l'urbanisme de Schaerbeek.

1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (tous deux affectés à de l'activité productive) :

- changer l'affectation de l'activité productive et aménager 6 logements au sein de l'immeuble ;
- modifier le volume en toiture ;
- mettre en conformité la modification du relief du sol dans la zone de cours et jardins (cours anglaises), en dérogation aux art.12 et 13 du titre I du RRU et à l'art.39 du titre I du RCU (maintien surface perméable 50%);
- ajouter un escalier en façade arrière, en dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
- aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière ;
- modifier la façade avant ;

- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 23 novembre 1909 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 14 décembre 1909 visant à construire une annexe ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 29 décembre 1988 visant à construire un atelier au rez-de-chaussée ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 16 février 2016 visant à : dans un immeuble d'activité productive, modifier le volume de la toiture par la création d'une mansarde, y étendre le logement supérieur, fermer un balcon et construire un balcon et un escalier de secours en façade arrière, modifier partiellement l'affectation du rez-de-chaussée en bureaux, modifier l'affectation des étages en 4 logements et modifier l'aspect architectural de la façade ;
- 6) Considérant que la bonne exécution de ce permis a été contrôlée en cours d'analyse de la présente demande, que suite à les visites de contrôle (des 8 et 22 octobre 2020), il apparaît, entre autres, que l'affectation « bureau » au rez-de-chaussée n'a pas été mise en œuvre, ce qui entraîne une péremption partielle de celui-ci (rez-de-chaussée) ;
- 7) Considérant dès lors que l'affectation licite du rez-de-chaussée est maintenue en activité productive ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme du 12 novembre 2019 visant à : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (activité productive) et un bâtiment arrière (activité productive), modifier le volume en toiture, revoir l'aménagement du duplex, agrandir la terrasse et modifier la façade avant ;
- 9) Considérant que la bonne exécution de ce dernier permis d'urbanisme est en cours de contrôle ;
- 10) Considérant que la présente demande revient donc à une modification de la demande précédente ;
- 11) Considérant que le changement d'affectation des étages en 4 logements, la modification du volume de toiture, l'ajout d' un escalier en façade arrière (dont le gabarit est en dérogation), l'aménagement d'une terrasse au 1er étage en façade arrière, les modifications en façade avant ainsi que la suppression de l'auvent entre les 2 bâtiments ont été validés par l'avis du permis précédent et restent dès lors conformes ;
- 12) Considérant que les modifications par rapport à la précédente demande concernent le changement d'affectation d'activité productive en 2 logements aux sous-sol et rez-de-chaussée des bâtiments avant et arrière ;
- 13) Considérant que la nouvelle répartition comprend dès lors : 1 studio, 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 2 chambres, 2 appartements 3 chambres et 1 appartement 4 chambres ;
- 14) Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment avant ne se prête pas à l'aménagement d'un logement du fait de sa situation de plain-pied avec la rue et des deux grandes vitrines ; que ce rez-de-chaussée est prévu pour de l'activité productive et qu'il y a lieu de la conserver ;
- 15) Considérant que ce logement 4 chambres entraîne la modification du relief du sol dans la zone de cours et jardins afin d'y faire une cour anglaise, ce qui ne constitue pas une amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot prescrit par l'art. 0.6 du Plan Régional Affectation du Sol ;
- 16) Considérant que le bâtiment arrière est transformé en logement 3 chambres et qu'il existe une distance de plus de 10m avec le bâtiment avant ;
- 17) Considérant cependant que l'aménagement de ce logement, mono-orienté, entraîne la modification du relief du sol dans la zone de cours et jardins afin d'y faire une cour anglaise, ce qui ne constitue pas une amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot prescrit par l'art. 0.6 du Plan Régional Affectation du Sol ;
- 18) Considérant que les pièces situées en sous-sol sont non conformes puisque la hauteur sous plafond y est insuffisante (2,35m au lieu de 2,50m) ;
- 19) Considérant de plus que le bien se situe en zone mixte et qu'il y a lieu de conserver cette mixité au sein de la parcelle ;
- 20) Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver l'affectation d'activité productive au rez-de-chaussée et des caves accessoires aux affectations du bâtiment avant et de supprimer les cours anglaise ;
- 21) Considérant que la façade avant a été modifiée tel que prévu par le précédent permis ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*