

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/04/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue de Jérusalem 41 - 51**OBJET :** Construire et rénover plusieurs bâtiments pour y accueillir une crèche ONE de 49 (+6) lits, passer de 5 à 6 logements, une salle polyvalente et un jardin potager collectif.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation
AUTRE : dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOTS 199-200-201-202 COMPRIS ENTRE L'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jerusalem et E. Laude », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1961-06-02 du 24/03/2021 au 07/04/2021**ENQUETE :****REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande se situe au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation ;
2. Considérant que la demande se situe dans un Plan particulier d'affectation du sol: « *ILOTS 199-200-201-202 COMPRIS ENTRE l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude* » ;
3. Considérant que la demande vise à construire et rénover plusieurs bâtiments pour y accueillir une crèche ONE de 49 (+6) lits, une salle polyvalente, un jardin potager collectif et passer de 5 à 6 logements ;
4. Considérant que le projet est réalisé dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Pogge ;
5. Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/02/2021 (réf. : C.2021.0123/1DX/dd);
6. Considérant que la demande est soumise aux mesures de publicité pour les motifs suivants :
 - En application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - En application de la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - En application de l'article 126, §§10 et 11, 188 al. 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
 - dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I :
 - Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Article 6 : hauteur de la toiture et éléments techniques ;
 - Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;
 - dérogation au règlement communal d'urbanisme de Schaerbeek : Titre I :
 - Article 7 : élément patrimoniaux de façade;
 - Article 39 (Aménagement de la zone de cours et jardins) ;
 - dérogation à un PPAS :
 - Article 2 (Zone de construction d'habitations fermée) : destination, implantation, gabarit ;
 - Article 3 (Zone de construction sans étage) : destination, gabarit ;
7. Considérant que la demande est soumise à la Commission de concertation en application de l'article 207§3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) en ce que les « fermettes » sont reprises à l'inventaire ;
8. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2021 au 07/04/2021 et n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

9. Considérant que le projet s'étend sur plusieurs parcelles situées rue de Jérusalem n°41-51 ; qu'actuellement, il y a trois bâtiments à rue et une série de constructions en intérieur d'îlot :
 - Une maison de maître (n°41-43, R+3) dont la porte cochère donne accès à une série d'ateliers et constructions abandonnées en intérieur d'îlot (R+0 à R+2) ;
 - Un bâtiment mitoyen plus petit (n°45, R+1) ;
 - Deux petites constructions, appelées «fermettes» (n°47-51, R+0), entre les deux ailes des fermettes, la porte cochère forme l'entrée vers une maison unifamiliale située en intérieur d'îlot (R+2) ;
10. Considérant que « Les fermettes » bien qu'elles ne soient pas classées, ni reprises sur la liste de sauvegarde, elles sont reprises dans l'inventaire du patrimoine pour leur intérêt patrimonial en tant que témoin du passé rural dans la vallée du Maelbeek ;
11. Considérant que le projet propose le maintien non seulement des fermettes mais également de la maison de maître aux n°41-43 pour l'affectation de logements ;
12. Considérant que la maison existante n°51 située en fond de cour des fermettes est également conservée ; que la relation entre celle-ci et les fermettes à rue contribue à la qualité spatiale de la cour intérieure en préservant une caractéristique patrimoniale du lieu ;
13. Considérant que la situation projetée concerne 808m² de logement et 935m² d'équipement ;
14. Considérant que le projet déroge à l'article 2§1 et 3§1 du PPAS « îlots 199 à 202 », concernant la destination, respectivement, de la zone de construction d'habitation fermée et la zone de construction arrière sans étage en ce que l'ensemble du rez-de-chaussée est affecté à des équipements ;
15. Considérant que les prescriptions du PPAS prévoient uniquement en partie avant, des habitations, des commerces de détails et de gros et de l'artisanat et en partie arrière, des dépôts, petits ateliers ou garages ;
16. Considérant que la prescription 0.7 du PRAS permet néanmoins que dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que les équipements proposés par le projet permettent de renforcer la qualité de vie de la zone d'habitation du quartier ; que dès lors ils sont compatibles et autorisables ;
17. Considérant que 3 entrées distinctes distribuent les logements, la crèche et l'espace collectif (potager + salle polyvalente) ;
18. Considérant que les 6 logements sont situés aux étages de la maison de maître du n°41-43 et de la nouvelle construction réalisée entre les fermettes et cette maison ; que ce nouveau volume, qui prolonge l'enfilade des maisons mitoyennes, intègre la nouvelle entrée pour l'ensemble des logements aux étages ;
19. Considérant que de longs balcons sur la nouvelle façade latérale renforcent l'ouverture vers l'intérieur du site et créent un signal depuis la place d'Houffalize ; que ce signal permet de souligner davantage le caractère atypique des fermettes ;
20. Considérant que la maison de maître est entièrement rénovée ; qu'elle est rehaussée d'un 3^{ème} étage afin de s'aligner à la hauteur de corniche du bâtiment voisin ; que cette rehausse est réalisée en continuité avec la façade existante ;
21. Considérant que la nouvelle toiture s'adapte à ce rehaussement des rives tout en maintenant la hauteur de faite inchangée ; que la couverture de cette toiture est prévue avec une étanchéité de teinte claire ; que ce matériau n'est pas harmonieux avec les versants de toitures environnantes ; qu'il y a lieu dès lors de prévoir des versants en tuiles ;
22. Considérant que les bandeaux, le balcon et le soubassement en pierre bleue seront sablés ; que la nouvelle corniche sera en bois peint en blanc, similaire à la corniche existante ; que les plans mentionnent en coupe et élévation une corniche simplifiée ; qu'il y a lieu de replacer une corniche identique à l'existante ;
23. Considérant que les nouvelles menuiseries seront en bois naturel apparent ; que les cintrages des baies ne sont pas respectés ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis reprenant le cintrage des baies existantes ; que les boiseries du rez-de-chaussée seront rénovées ou remplacées à l'identique et peintes en blanc ;
24. Considérant que l'allège de la porte centrale sera comblée en prolongation du soubassement existant et que les nouvelles menuiseries des vitrines intégreront des parties ouvrantes permettant une ventilation naturelle des espaces à rue ;

25. Considérant que la grande porte cochère sera maintenue et rénovée ; qu'elle sera peinte en vert afin de marquer l'entrée de la nouvelle crèche ; que dans le soubassement en pierre bleue, les briques de verre seront remplacées par des pierres bleues perforées permettant la ventilation des espaces techniques en sous-sol ;
26. Considérant que le nouveau volume de logement poursuit la nouvelle hauteur de corniche ; qu'il présente une toiture plate végétalisée (extensive) ;
27. Considérant que la façade du nouveau volume réinterprète les compositions classiques de la rue dans un langage sobre et contemporain qui lui est propre, permettant par ailleurs de souligner la logique parcellaire d'origine ;
28. Considérant que la partie inférieure du bâtiment forme un socle en briques émaillées, un matériau que l'on retrouve classiquement autour des devantures des rez-de-chaussée ; que l'entrée des logements est marquée, tout en maintenant les proportions régulières du socle ;
29. Considérant que la partie supérieure est réalisée en briques de récupération peintes à la chaux blanche, dialoguant avec les façades stuquées alentours ; que par ailleurs il est prévu de récupérer les briques issues de la démolition des volumes en intérieur d'îlot pour réaliser ces parements ;
30. Considérant que les linteaux et seuils apparents en béton de teinte claire reprennent les modénatures des baies des maisons de la rue ; que les linteaux se poursuivent par un tas de blocs également peints à la chaux offrant de légères variations de texture ;
31. Considérant que sur le mur pignon, les baies des logements s'ouvrent généreusement sur les grands balcons supportés par une structure métallique laquée de teinte verte ; que cette structure métallique du mur pignon définit une façade latérale et le caractère accessible de l'intérieur d'îlot depuis la place d'Houffalize ;
32. Considérant que l'ensemble des menuiseries seront réalisées également en bois naturel apparent ; que les menuiseries de la porte d'entrée des logements seront de teinte verte, pour en marquer l'entrée, et celles de l'accès livraison de la crèche seront de teinte blanche ;
33. Considérant que chaque étage comprend 2 logements ;
34. Considérant que dans le nouveau volume, on retrouve des logements 3 chambres équipées de larges terrasses orientées sud et dans la maison de maître, on retrouve des logements 2 chambres équipées de plus petite terrasses orientées vers le potager ;
35. Considérant que les logements 3 chambres bénéficient de caves tandis que les logements 2 chambres sont équipés d'un espace de rangement de 4m² au sein de leur logement ;
36. Considérant que les logements ne sont pas soumis aux exigences du RRU en ce qui concerne leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite en ce qu'ils se trouvent aux étages et exclusivement desservis par escaliers ;
37. Considérant que les espaces de circulation des communs sont peu spacieux ; qu'ils découlent cependant en partie de la volonté de la conservation de la maison de maître tout en proposant des logements de min. 2 chambres et conformes ;
38. Considérant que le local vélo est remplacé par un espace ouvert dans le hall d'entrée ; qu'il y a lieu de préciser les systèmes d'accroches afin d'assurer la sécurité du système ;
39. Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qu'il n'y a aucun stationnement prévu sur le site ; que cependant l'espace de rangement vélo de 12 places est prévu pour les logements ; Considérant que seuls les logements sociaux peuvent être dispensés de stationnement ; que cependant il est prévu de confier la gestion de ces logements au Foyer Schaerbeekois ; que dès lors il peut être considéré que ces logements publics rentrent dans les conditions de dispense du stationnement ;
40. Considérant qu'il est nécessaire de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre ;
41. Considérant que le local vélo est remplacé par un espace ouvert dans le hall d'entrée ;
42. Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio dont 10% accessible aux vélos cargos ;
43. Considérant que l'ensemble de la crèche est conçu de plain-pied ; que l'accueil des enfants et leurs parents se fait depuis le passage cocher existant de la maison de maître ;
44. Considérant que les espaces administratifs et logistiques se trouvent côté rue ; que dès lors la direction bénéficie d'une visibilité totale vers l'entrée ;
45. Considérant enfin qu'il s'y trouve également la buanderie ainsi qu'un accès vers la cave existante, partagé avec les logements, où se trouve un rangement et les locaux techniques ;

46. Considérant que la cuisine et son stockage se trouve dans le nouveau volume; qu'un accès logistique depuis la rue permet les livraisons directes ;
47. Considérant que les locaux pour le personnel sont situés au rez-de-chaussée de la maison existante en intérieur d'îlot à l'arrière de la cour des fermettes ; qu'ils sont accessibles à couvert en traversant le jardin de la section des petits ;
48. Considérant que les espaces dédiés à la crèche sont complètement séparés de l'entrée vers le potager en toiture qui se trouve également dans cette maison ;
49. Considérant que les trois sections sont organisées en intérieur d'îlot dans un grand espace aéré sous une structure apparente en acier et bois; que les espaces se juxtaposent et se relient de manière simple, séparé par de légères cloisons tout en offrant des possibilités de vues obliques et de multiples lieux extérieurs ;
50. Considérant que la crèche s'articule autour d'un large patio de 36m² qui accueille un arbre et offre une lumière naturelle aux espaces centraux ; que suite à la demande explicite du service des crèches de l'ONE, le revêtement sera de type minéral semi-perméable afin de permettre l'usage de ces surfaces pour les enfants ;
51. Considérant qu'aux angles chaque section bénéficie également d'un jardin variant de respectivement 21m², 26m² et 44 m² ; que l'entrée bénéficie d'un jardin de 8m² ; que ces jardins sont en pleine terre, favorisant la perméabilité du site ; que le choix des espèces est robuste et non toxique ;
52. Considérant que la crèche s'ouvre sur ces jardins grâce à de grandes ouvertures sur toute la hauteur qui font de chaque jardin une extension naturelle des espaces de vie de chaque section ; que les façades des sections se composent simplement de murs rideaux en bois et de raidisseurs extérieurs en acier laqué blanc ;
53. Considérant que le projet déroge à l'article 13 du Titre IV du RRU en ce que la toilette PMR prévue de la crèche et celle près de la salle polyvalente et le jardin collectif sont non conformes aux exigences du RRU en ce qu'elles doivent avoir leur aire de transfert face à la porte ; qu'il y a lieu donc de déplacer la cuvette ;
54. Considérant qu'une salle polyvalente est réalisée dans la fermette n°47 ;
55. Considérant que les façades des fermettes seront rénovées à l'identique en maintenant au maximum les matériaux existants ; que la façade avant stuquée sera rénovée et les soubassements seront recimentés ; que l'allège de la porte à rue de la fermette N° 47 sera reconstruite, de façon à renforcer le passage cocher comme entrée principale ; que la corniche sera restaurée et adaptée à la nouvelle toiture ;
56. Considérant que l'état actuel de la toiture des fermettes impose de la refaire complètement, que les tuiles seront réutilisées ; que deux grandes fermes apparentes en bois supportent cette toiture à versant ;
57. Considérant que du côté des logements, une croupe assure une distance avec les coursives ; que du côté sud, une partie de la toiture est découpée selon une géométrie semblable à celle de la croupe au nord ;
58. Considérant que cette découpe de la toiture est une volonté de rendre visible la nouvelle affectation depuis la rue ; que cependant cela dénature l'ensemble et confère un aspect de type façadisme peu heureux ; qu'il y a lieu de continuer les 2 versants y compris le faite jusqu'au mitoyen de gauche et de proposer, par exemple, une couverture transparente pour le versant arrière ; que l'espace peut rester un espace extérieur en lien avec le jardin clos mais couvert ;
59. Considérant que la partie arrière annexe est transformé en jardin clos à ciel ouvert et en lien avec la fermette de gauche ; que les murs préservés participent à l'aspect paysager du site et à la fois à la mémoire de cette construction ;
60. Considérant qu'en intérieur d'îlot, les briques d'époque seront chaulées à l'extérieur et mises à nu dans les espaces intérieurs ; que les baies existantes sont maintenues en abaissant ponctuellement les allèges pour donner des accès à la cour ;
61. Considérant qu'une poutre de ceinture, en béton de teinte claire, vient couronner les maçonneries existantes, permettant de stabiliser la totalité des murs extérieurs ;
62. Considérant que le rez-de-chaussée de la maison en intérieur d'îlot permet d'accéder au potager collectif depuis la cour ; que le niveau supérieur de la maison sera dédié aux fonctions accessoires au potager ;
63. Considérant qu'une serre existante à un niveau légèrement inférieur à celui du premier étage de la maison est maintenu en l'état en complément du potager ; que les planchers du deuxième étage sous-dimensionnés seront enlevés afin de libérer un grand volume pour l'atelier du potager ;
64. Considérant que la façade sera également conservée ; que la baie de la fenêtre au rez-de-chaussée sera abaissée pour créer la porte vers le potager ; que la porte de garage sera remplacée par une baie vitrée pour les espaces du personnel de la crèche ; qu'au premier étage, une nouvelle baie dans le mur pignon donnera accès au potager ;

65. Considérant que le projet déroge à l'article 11 du Titre IV du RRU en ce qu'il n'y a pas d'ascenseur pour accéder au potager collectif depuis la maison arrière ; que cette dérogation est acceptable en ce que cette partie de l'équipement, en toiture, est difficilement praticable par les personnes à mobilité réduite ;
66. Considérant que la cour des fermettes offre un espace extérieur appropriable pour la salle polyvalente, un espace en lien direct avec le quartier, ouvert aux activités quotidiennes et aux événements ; qu'elle a été conçue comme un jardin urbain verdoyant où les bords sont végétalisés de manière organique ; que les pavés existants seront récupérés ;
67. Considérant que le projet est situé dans le fond de la vallée du Maelbeek et repris en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
68. Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
69. Considérant que le demandeur a fait appel au facilitateur eau pour orienter son projet vers une gestion intégrée des eaux pluviales ;
70. Considérant que le projet met en place deux citernes de 10.000l et 2000l pour le potager et deux bassins d'orages de 15.000l et 10.000l pour temporiser l'eau avant rejet vers les égouts ;
71. Considérant que le projet est en zone prioritaire de verdoisement au PRDD et que les aménagements du projet augmentent la végétalisation du site ;
72. Considérant que sur la toiture de la crèche se trouve le potager collectif ; qu'il s'agit d'une toiture verte extensive offrant 60 cm d'épaisseur de substrat et de terre que la partie accessible se trouve au centre ; que la zone périphérique est couverte d'une végétation plus dense inaccessible afin de maintenir les distances minimales par rapport aux voisins et aux nouveaux logements ;
73. Considérant que le jardin contient une serre et des compartiments de jardin potager combinés avec de la végétation ; que cette végétation offre une grande variété d'espèces végétales animant la toiture pendant toutes les saisons ; que celles-ci sont plantées dans de grands lobes avec des zones intermédiaires où un substrat de lave reste apparent ;
74. Considérant qu'une zone minéralisée (dalles de béton avec joints perméables) permet une accessibilité aisée au cœur du jardin potager aux personnes à mobilité réduite ;
75. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
76. Considérant que la rénovation des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
77. Considérant qu'afin d'éviter un local technique encombrant sur le potager, différents petits groupes de ventilation sont prévus dans la crèche ; que les sorties de ventilation sont ainsi dispersées au sein du potager dans la zone inaccessible en gardant une distance minimale par rapport aux voisins ;
78. Considérant que le projet déroge à l'article 3§3 du PPAS îlots 199 à 202 concernant les murs mitoyens, en ce que la prescription les limite à une hauteur de 2,60m ; que le projet nécessite des rehausses de mitoyen qu'il y a lieu de réaliser dans les règles de l'art en adaptant toutefois les hauteurs du mur mitoyen au projet ;
79. Considérant que le volume construit de la crèche dépasse les murs mitoyens à certains endroits ; qu'une étanchéité est placée pour assurer l'étanchéité entre la nouvelle structure en retrait et le mitoyen ; que par ailleurs ce n'est pas conforme au Code civil ;
80. Considérant qu'il y a lieu de rehausser les murs mitoyens aux endroits où la crèche est contre ceux-ci et de les couvrir avec un couvre mur en terre cuite et de s'assurer que les raccords soient harmonieux et réalisés dans les règles de l'art ;
81. Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que la construction de la crèche est implantée jusqu'au bout de la parcelle, et donc au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et la construction voisine la plus profonde ;
82. Considérant que le projet déroge à l'article 2 §3 du PPAS « îlots 199 à 202 », concernant l'implantation, en ce que la profondeur des constructions de logements dépasse la limite indiquée le plan ; que cependant vu la configuration particulière de la parcelle, lié à cette partie de l'îlot et aux gabarits conservés des fermettes, cela permet des logements plus qualitatifs ; que la dérogation est acceptable ;
83. Considérant que le projet déroge à l'article 2 §4 du PPAS « îlots 199 à 202 », concernant les gabarits de la zone de construction d'habitation fermée, en ce que la nouvelle corniche, alignée au 14,14m sous corniche de la

- construction de droite, dépasse les 12m sous corniche prescrit ; que cette alignement est plus harmonieux ; que donc la dérogation est souhaitable et autorisable ;
84. Considérant que le projet déroge aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU en ce que la construction de la crèche se développe sur 482m² dans l'intérieur d'îlot dont la superficie après démolitions des constructions existantes fait plus ou moins 740m² ;
 85. Considérant que le projet déroge à l'article 39 du Chapitre 6 du RCU en ce que la zone de cour et jardin est en grande partie occupée par la construction de la crèche et ne répond pas au rapport de surface de pleine terre et plantée au moins égale au 2/3 de la superficie résultante des démolitions ;
 86. Considérant que cette intervention en intérieur d'îlot est limitée à un niveau seulement ; que le projet tend à répondre à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'en compensation, cette construction est végétalisée de manière intensive, accueillant l'espace potager, offrant à l'intérieur d'îlot un espace assimilé à un jardin ; que par ailleurs il est prévu 166m² de superficie perméable et 103m² de superficie semi perméable et enfin 150m² de toiture végétalisée de manière extensive ;
 87. Considérant dès lors que les dérogations concernant l'implantation du projet en profondeur et le maintien de surface de pleine terre en intérieur d'îlot sont acceptables ;
 88. Considérant que le projet déroge à l'article 6 §1 et 3 du Titre I du RRU en ce que la hauteur de toiture de la maison de maître dépasse le n°39 et que des éléments techniques sont placés en toiture de la nouvelle construction ;
 89. Considérant que théoriquement les constructions de références sont le numéro 1 place d'Houffalize, référence la plus haute et le numéro 39 rue de Jérusalem, référence la plus basse ;
 90. Considérant que le contexte rend difficile l'application stricte du RRU en ce que les fermettes rentrent dans les conditions de la définition du gabarit anormalement bas ; que le projet conserve cette caractéristique patrimoniale particulière ;
 91. Considérant que la préservation du gabarit anormalement bas des fermettes permet à la nouvelle construction de fonctionner à partir du 1^{er} étage comme une construction 3 façades ;
 92. Considérant dès lors que les dépassements de la toiture du numéro 39 par la maison de maître, nécessitant des rehausses mitoyennes négligeables, sont conformes et donc acceptables ;
 93. Considérant que le groupe de ventilation est quant à lui placé sur la toiture plate de la nouvelle construction et ne dépasse pas le volume de la toiture de la maison de maître ; que de plus ces éléments sont placés en retrait de 3m minimum des 3 rives ; que la dérogation est donc acceptable ;
 94. Considérant que l'article 6 du Titre I du RRU s'applique également sur la construction annexe en intérieur d'îlot, en ce que ce volume de la crèche dépasse les constructions environnantes et nécessite des rehausses de mitoyen ;
 95. Considérant que le projet déroge à l'article 3§2 du PPAS îlots 199 à 202, concernant les gabarits de la zone de construction arrière sans étage, en ce que la prescription limite la hauteur maximum à 3,50m ; que la hauteur maximum de la crèche est de 4,50m dans sa partie la plus haute ; que par ailleurs la construction avant dépassant la limite d'implantation dépasse également cette hauteur maximum ;
 96. Considérant que les hauteurs sous plafond de la crèche permettent une luminosité importante de ces espaces et que la création du potager collectif impose des structures et une épaisseur importante pour que celui-ci soit utilisable ; que la dérogation est donc autorisable ;
 97. Considérant que pour la construction avant la configuration permet une organisation qualitative des logements que dès lors la dérogation, bien qu'importante est autorisable ;
 98. Considérant que le projet déroge à l'article 7 du chapitre 4 du RCU en ce qui concerne les éléments patrimoniaux qui apparaissent sur plans comme simplifiés tel que la corniche de la maison de maître, déplacée au niveau de la construction numéro 39 et les châssis remplacés qui ne respectent pas le cintrage des baies existantes ; qu'il y a lieu de reproduire la corniche de la maison de maître avec ses détails ainsi que respecter le cintrage des baies existantes ; que pour les fermettes, il y a lieu de conserver des versants continus sur la partie gauche ;
 99. Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

100. Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du centre ancien de Schaerbeek et à proximité immédiate d'une ferme datant du 16^{ème} siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles – vol. 16 – Schaerbeek, site 28 ; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ; qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Prolonger les 2 versants des fermettes jusqu'au mitoyen de gauche.
- Prévoir les versants de toiture de la maison de maitre en tuiles de terre cuite.
- Prévoir des châssis respectant le cintrage des baies existantes.
- Prévoir la nouvelle corniche de la maison de maitre identique à l'existante.
- Prévoir les rehaussements de murs mitoyens équipés de couvre-mur en terre cuite.
- Mettre en œuvre un minimum d'un emplacement vélo par chambre et studio et préciser le système d'accroche.

Les représentants de la Commune ne participent pas au vote.

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

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,

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

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,

