SCHAERBEEK
1030
SCHAARBEEK

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

permis d'urbanisme/2021/150=199/035 **(12)**
Ref. NOVA : 15/PU/1775829

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/12/2021

DEMANDEUR :
LIEU : Rue Nestor De Tière, 35-37
OBJET : sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de rue (locaux accessoires au commerce sis au n° 35) et un arrière-bâtiment (1 logement), démolir l'ensemble des bâtiments et construire un immeuble de 4 niveaux comprenant 9 logements à front de rue
SITUATION : AU PRAS : en zone mixte
AUTRE : -

ENQUETE : du 08/11/2021 au 22/11/2021
REACTIONS : 0

La Commission entend :
Le demandeur
L'architecte
Les riverains ou réclamants

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 (locaux accessoires au commerce sis au n° 35) et un arrière-bâtiment (1 logement), démolir l'ensemble des bâtiments et construire un immeuble de 4 niveaux comprenant 9 logements à front de rue ;
2. Vu le refus du permis d'urbanisme du 3 juillet 2018 visant à démolir les 2 bâtiments ;
3. Considérant que le manoir a subi un incendie en date du 5 mai 2016 ; que cet incendie a ravagé la majeure partie de l'habitation, en ce compris des parties structurelles importantes ;
4. Considérant que le manoir est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
5. Vu le rapport du bureau d'études JZH & Partners du 12 novembre 2019, versé au dossier, portant sur les dégâts occasionnés par l'incendie ;
6. Considérant qu'il découle de ce rapport que l'état de dégradation du manoir est trop avancé pour permettre une restauration et que, de plus, aucun élément à valeur patrimoniale n'a été conservé à l'intérieur ;
7. Considérant, dès lors, que la démolition se justifie ;
8. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 2 décembre 2021 ;
9. Considérant que le bâtiment à front de rue ne présente pas de valeur architecturale particulière et qu'il peut dès lors être démoli également ;
10. Considérant que la présente demande vise à implanter un nouveau bâtiment à front de rue venant s'appuyer sur le voisin de gauche, ce qui lui permet de définir son gabarit ;
11. Considérant que la parcelle se trouve en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que le projet propose une affectation unique de logements ;
12. Considérant, toutefois, que la parcelle historique a été divisée et que la partie arrière, accessible depuis le n° 37, comporte des entrepôts ;
13. Considérant que l'implantation au sol du nouveau bâtiment est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
14. Considérant, toutefois, que l'ensemble formé par les immeubles voisins de gauche (n° 31 et 33), dont les façades arrières souffrent d'une étroitesse particulière en raison de la forme triangulaire des parcelles et présente justement des façades arrières orientées au Sud et peu éclairées aujourd'hui ;
15. Considérant que l'édification d'un nouveau bâtiment avec annexes arrières vient créer un nouveau volume limitant fortement l'accès à la lumière pour les façades précitées ;

Administration communale de Schaerbeek, Hôtel Communal • Gemeentebestuur van Schaarbeek, Gemeentehuis
Place Colignonplein • Bruxelles 1030 Brussel • www.1030.be • 1030be • @achillecolignon

16. Considérant que le volume arrière se compose de deux annexes accolées, à savoir :
    - un premier volume en retrait de 3,70 m du mitoyen de gauche, d'une profondeur de 16,42 m par rapport à la façade à rue et de 7,60 m par rapport à la façade arrière du voisin de gauche,
    - un second volume situé à 8,20 m du mitoyen de gauche, d'une profondeur de 17,42 m par rapport à la façade à rue et de 8,60 m par rapport à la façade arrière du voisin de gauche ;
17. Considérant que la partie de gauche, bien qu'en retrait de 3,70m par rapport à la limite mitoyenne, s'étend sur une profondeur de 7,60 m et sur une hauteur de 12 m, ce qui vient créer une ombre constante sur la cour et la façade arrière des voisins de gauche, et que les nouvelles baies ainsi que la terrasse aménagée sur la toiture plate du volume offrent des vues intrusives vers les parcelles voisines ;
18. Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la profondeur des annexes afin d'en limiter l'impact sur les parcelles voisines, et ce à tous les étages, et de revoir l'aménagement des logements en conséquence ;
19. Considérant que les logements répondent aux normes d'habitabilité telles que définies par la réglementation en vigueur, mais que la modification du volume précitée entraînera une suppression des logements 3 chambres ; que, dès lors, il y a lieu de s'assurer qu'une variété suffisante de types de logements subsiste au sein de l'immeuble;
20. Considérant que, de plus, aucun des logements proposés ne bénéficie d'un espace extérieur et qu'il y a lieu d'y remédier, tout en respectant les gabarits autorisables et en s'assurant qu'aucune vue intrusive vers les parcelles voisines est créée ;
21. Considérant qu'un studio est proposé au 3ème étage, que celui-ci est mono-orienté et qu'en cas d'urgence il n'a aucun accès à la façade avant, et qu'il y a lieu de respecter les prescriptions SIAMU à ce sujet le cas échéant ;
22. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée est la plus profonde (21,78 m) mais qu'elle ne dépasse pas le mur mitoyen en hauteur ni les 3/4 du terrain dans son axe médian ;
23. Considérant que le rez-de-chaussée accueille un parking automobile couvert de 10 emplacements, conforme au règlements d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'un local vélos, un local poussettes et un local poubelles ;
24. Considérant que les sous-sols accueillent des caves en nombre suffisant ;
25. Considérant que des fenêtres sont dessinées en pointillés sur la façade latérale de droite à tous les étages, mais que celles-ci ne sont pas reprises sur les élévations ;
26. Considérant que ceci prête à confusion et qu'il y a lieu de modifier les plans afin de faire correspondre les intentions en plans, en coupe et en élévation ;
27. Considérant que la façade pignon pourrait être davantage activée ;
28. Considérant que la façade avant ne précise aucun matériau en ce qui concerne les châssis et les portes et que des garde-corps sont dessinés pour toutes les baies et à tous les étages (à partir du 1er) sur les axonométries, sans que cela n'apparaissent dans les élévations ;
29. Considérant dès lors qu'il y a lieu de préciser les élévations avec les matériaux et les couleurs projetés, en ce compris pour les portes et les châssis, et d'ajouter les garde-corps visibles dans les axonométries ;
30. Considérant, en ce qui concerne la façade du n°37, qu'elle pourrait présenter un décrochement plus important par rapport au n°35, afin de créer une meilleure amorce par rapport au n°41 ;
31. Considérant que la façade s'inspire des codes architecturaux de la rue par l'utilisation de bandeaux horizontaux ;
32. Considérant toutefois que ceux-ci, bien que représentés par un traitement différent de matériaux (béton lissé et béton matricé) ne présentent aucun relief ; qu'un relief entre ces éléments permettrait de dynamiser la façade en créant des surfaces différentes d'accroche de la lumière ;
33. Considérant que le niveau du rez-de-chaussée semble surbaissé par rapport au reste du bâtiment ; qu'il y aurait lieu d'en augmenter la hauteur en s'alignant aux bandeaux de l'immeuble voisin du n°33 ;
34. Considérant par ailleurs que le traitement de la façade avant du rez-de-chaussée n'est pas judicieux en ce que le local vélos, le local poussettes et la cage d'escalier sont placés chacun derrière une porte vitrée ; qu'il y a lieu de proposer un soubassement continu en pierre bleue, ou assimilé, uniquement ouvert aux accès du garage et de l'entrée principale vers les logements ;
35. Considérant que le projet envisage l'exploitation d'un parking couvert de 10 places ; qu'il s'agit d'une installation soumise à permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68-A) et qu'il est donc nécessaire d'introduire une demande de permis d'environnement ad hoc auprès de l'administration communale afin d'évaluer la faisabilité du projet et de ses éventuels amendements, compte tenu des conditions d'exploitation à respecter ;

36. Considérant qu'aucune information spécifique relative aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales n'est reprise dans la demande (infiltration, récupération, tamponnement) et qu'il y a lieu de développer le projet en favorisant prioritairement l'infiltration des eaux pluviales ;
37. Considérant que la parcelle avant est reprise en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle légèrement polluée sans risque) ; qu'il en résulte qu'aucune obligation ne pèse sur celle-ci mais que, les normes d'assainissement étant dépassées, les terres excavées ne peuvent pas être réutilisées sur un autre terrain en Région de Bruxelles-Capitale ;
38. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa démolition doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
39. Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kw et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) et que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale et préalablement à l'entame des travaux ;
40. Considérant dès lors, au vu de ce que précède, que la demande telle que présentée n'est pas acceptable en l'état.

AVIS DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée

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

(s) M. Benjamin WILLEMS, Président ; (s) Mmes Marie-Zoé VAN HAEPEREN, Catherine DE GREEF et Valérie PIERRE et M. Joffrey ROZZONELLI, membres ; (s) M. Guy VAN REEPINGEN, secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Le Secrétaire,

Benjamin WILLEMS

Guy VAN REEPINGEN

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE*, Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI*, Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF*, Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*