

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/04/2022 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Auguste Lambiotte, 125-131**OBJET :** sur 4 parcelles, démolir les bâtiments existants en vue de reconstruire un immeuble de 14 logements (appartements meublés) avec 2 terrasses en toiture**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 25/02/2022 au 11/03/2022**REACTIONS :** 2**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- au niveau du patrimoine et de l'architecture :
 - bien que le tronçon de la rue est actuellement hétéroclite, la démolition complète de ces maisons, représentatives du patrimoine schaarbeekois, en vue d'être remplacées par un bâtiment neuf et bétonné, viendrait gommer le caractère de la rue. Pourquoi ne pas maintenir les façades actuelles ou mener ce projet sur les terrains de *Titeca* en intérieur d'îlot ?
- au niveau de l'impact sur la vie privée et de l'intimité des riverains :
 - les futurs logements aux larges baies vitrées, balcons et terrasses prévus en façade, accueillant des résidents quelque peu perturbés, risque de nuire à l'intimité des voisins, se trouvant juste en face. Il serait plus judicieux de prévoir ces infrastructures à l'arrière, avec vue sur la verdure de l'îlot interne ;
- au niveau de la valeur du quartier et du précompte immobilier :
 - le quartier initialement résidentiel devient de plus en plus « hospitalier » avec l'augmentation du nombre de logements construits pour de nouveaux patients de *Titeca*, ce qui déséquilibre la dynamique du quartier. La quiétude de celui-ci est remise en question et influencera le précompte immobilier (déjà exorbitant), qui devrait être revu à la baisse vu son évolution ;
- au niveau des places de parking :
 - aucun emplacement de parking n'est prévu (étant donné que les patients ne sont pas motorisés), ni sous l'immeuble, ni sur la rue en tant que telle, qui est déjà fortement saturée. Que fait-on du personnel hospitalier qui se voit par conséquent être vu à la hausse ?

1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 24 mars 2022 ;

2. Considérant que le projet vise à, sur 4 parcelles :

- démolir les bâtiments existants en vue de reconstruire un nouvel immeuble de rapport de 14 logements, en dérogation à l'art. 6 §3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (l'édicule de l'ascenseur non-intégré), à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (cuisines non-conformes) et à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (locaux habitables non-conformes au 5^{ème} étage),
- aménager deux terrasses en toiture au 5^{ème} étage ;

Historique des permis :N° 125 :

3. Vu l'autorisation de bâtir du 7 juin 1929 visant à « construire une maison » ;

N° 127 :

4. Vu l'autorisation de bâtir du 10 mai 1929 visant à « construire une maison » ;

5. Vu l'autorisation de bâtir du 17 juin 1932 visant à « bâtir une véranda » ;

N° 129 :

6. Vu l'absence de permis pour cette parcelle ;

N° 131 :

7. Vu l'autorisation de bâtir du 13 novembre 1934 visant à « bâtir une maison » ;

Démolition :

8. Considérant que le projet nécessite la démolition de quatre bâtiments, dont trois datent d'avant 1932 ;
9. Considérant que le quatrième bâtiment, sis au n° 129, n'est quant à lui pas couvert par un permis valable ;
10. Considérant que le dossier comprend deux rapports de stabilité : le premier, daté du 5 mars 2020, pour les constructions aux n° 125 et 131 et le second, du 21 novembre 2019, pour la construction au n° 127 ;
11. Considérant qu'il ressort de ces deux rapports que la constitution et la structure des bâtiments se prêtent mal à une actualisation, indispensable pour ce projet, et qu'ils présentent des problèmes de tassement qui engendreront des surcoûts importants en cas de rénovation ;
12. Considérant que les ingénieurs préconisent dès lors une démolition/reconstruction ;
13. Considérant que les immeubles présentent des problèmes et une vétusté avancée (cf. reportage photographique : étançons visibles) mais qu'il est regrettable de devoir les démolir vu la perte qui en résultera en matière de petit patrimoine ;
14. Considérant toutefois que la valeur ajoutée du nouveau projet justifie ces démolitions ;
15. Considérant que les travaux projetés impliquent des transformations/démolitions d'une surface plancher totale de plus de 500 m² et que ceux-ci impliquent dès lors l'introduction, avant leur entame, d'une déclaration préalable de chantier (rubrique 28-1), auprès de l'Administration communale ;
16. Considérant que des inventaires amiante des bâtiments à démolir ont été joints à la demande ; que ceux-ci mettent en évidence la présence de matériaux amiantés dans les cheminées des bâtiments aux n° 125 et 127 ;
17. Considérant qu'il convient que la déclaration de chantier soit également complétée par ces inventaires amiante conformes au modèle de l'annexe 1 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 et que des dispositions soient prises pour, le cas échéant, démolir ces parties de bâtiment conformément au contenu de ce même Arrêté ;

Parcelles :

18. Considérant que la parcelle au n° 129 comprend actuellement un équipement d'intérêt collectif (équipement de santé du Centre Hospitalier Jean Titeca (CHJT)) mais que, à terme, cette parcelle sera divisée et que, dès lors, l'équipement de santé et le nouvel immeuble posséderont chacun la leur ;
19. Considérant que cette même parcelle est reprise comme étant « polluée sans risque » à l'inventaire de l'état du sol (catégorie 3) et que des restrictions d'usage pèsent sur celle-ci ;

Volume :

20. Considérant que le gabarit, tel que proposé, est conforme aux art. 4 et 5 du Titre I du RRU ;
21. Considérant que le volume en retrait dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas et, en ce sens, déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
22. Considérant que, par ailleurs, le cabanon technique déroge à l'art. 6 § 3 du Titre I du RRU du fait qu'il n'est pas intégré ;
23. Considérant qu'un retrait est prévu et que le raccord avec les deux profils mitoyens est satisfaisant ;

Logements (1704 m²) :

24. Considérant que la présente demande vise à offrir des logements meublés pour des personnes présentant des pathologies psychiatriques complexes ; que les résidents y reçoivent un accompagnement en vue de leur réhabilitation psycho-sociale ;
25. Considérant que le dossier comprend la convention entre le Centre Hospitalier Jean Titeca (CHJT) et l'ASBL dénommée Centre d'Aide pour la Santé Mentale en Milieu urbain (CASMMU) ;
26. Considérant que la répartition de ce nouvel immeuble de 14 logements est la suivante :
 - quatre appartements 4 chambres,
 - un appartement 3 chambres,
 - cinq appartements 2 chambres,
 - quatre studios ;
27. Considérant que l'ensemble des logements répond aux normes d'habitabilité ;
28. Considérant que le projet propose différents types de logements et qu'ils seront meublés ;
29. Considérant que tous les logements sont traversants, à l'exception des studios ;
30. Considérant que l'ensemble des logements offre de bonnes qualités d'habitabilité même si le logement au 5^{ème} étage présente un infime déficit de hauteur libre sous plafond (2,48 m au lieu de 2,5 m) ;

31. Considérant que les plans ne permettent pas de déterminer si la cuisine des appartements 2 chambres est intégrée ou non au séjour ;
32. Considérant que, si ces cuisines sont bien indépendantes du séjour, elles dérogent à la réglementation en vigueur en ce qui concerne leur superficie (6,21 au lieu de 8 m²) ;
33. Considérant que tous les studios sont aménagés pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
34. Considérant que l'unique porte intérieure a bien la largeur minimale requise, à savoir 85 cm ;
35. Considérant que la salle de douche n'offre pas une superficie suffisante pour répondre aux besoins des PMR et être conforme à l'art. 14 du titre IV du RRU ;
36. Considérant que le lavabo est mal placé et la zone de rotation trop décalée par rapport à la porte ; qu'il manque l'aire d'approche entre le WC et la douche ;
37. Considérant que, par ailleurs, la cuisine et le hall devraient être limités à la profondeur du meuble de cuisine et laisser ainsi plus de place pour les déplacements au sein du logement ;
38. Considérant que la coupe BB est lacunaire en ce qui concerne la différence de niveau entre le trottoir et l'intérieur ;
39. Considérant que, pour être conforme, le ressaut est de maximum 2 cm ;

Parties communes :

40. Considérant qu'un ascenseur est prévu, conformément à l'art. 15 du titre II du RRU ;
41. Considérant qu'un local commun est prévu au rez-de-chaussée ;
42. Considérant que le local poubelles est également aménagé à cet étage ;
43. Considérant que le sous-sol de l'immeuble comprend 14 caves privatives, un local pour chaque type de compteurs (eau, gaz et électricité) et un local entretien ;
44. Considérant que le local vélos/poussettes est aménagé au rez-de-chaussée afin d'être aisé d'accès ;

Mobilité :

45. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (zone B du titre VIII du RRU) ;

Voitures :

46. Considérant que, au vu des particularités du projet (logements complètement meublés destinés à des personnes présentant un handicap mental et localisation de l'immeuble), aucun emplacement de parking n'est requis par le RRU (art. 7 du titre VIII du RRU) ;

Vélos :

47. Considérant qu'un local vélos (57 véhicules) est prévu au rez-de-chaussée, et ce pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ; qu'il est conforme aux règlements d'urbanisme ;

Zone de cours et jardins :

48. Considérant que le logement au rez-de-chaussée a la jouissance d'un jardin privatif ;
49. Considérant que les autres logements disposent du reste du jardin (jardin commun) ;
50. Considérant que l'accès à ce jardin commun se fait via la pièce commune ;

Gestion des eaux :

51. Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 20 m³ et un bassin d'orage de 20 m³ également mais qu'aucun système de gestion des eaux pluviales visant prioritairement leur infiltration n'est présent ;
52. Considérant que les eaux de pluie récupérées pourraient servir à alimenter les sanitaires, en plus de l'arrosage saisonnier des jardins tel que prévu dans la demande ;
53. Considérant que les bassins d'orage de 20 m³ constituent des installations classées soumises à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 179 des installations classées) ;
54. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la mise en place d'un dispositif infiltrant au droit des zones perméables du projet pourrait représenter une meilleure option de gestion des eaux pluviales que la mise en place d'un bassin d'orage, puisque cela permettrait de remplir le rôle de temporisation tout en renvoyant les eaux de pluie vers la nappe phréatique plutôt que vers les égouts ;
55. Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et la réutiliser activement ou la restituer au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Energie :

56. Considérant que le projet répondra aux exigences PEB ;
57. Considérant que des panneaux solaires sont prévus en toiture et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
58. Considérant qu'une partie seulement des toitures plates est aménagée en toitures vertes extensives ; que cela déroge à l'art. 9 du titre I du RCU en ce que l'ensemble de celles-ci devrait être aménagé en toitures vertes ;

59. Considérant que la verdurisation des toitures n'est pourtant pas incompatible avec la présence de panneaux solaires, d'autant plus s'agissant d'un projet de démolition/reconstruction ;

Façades :

60. Considérant que le 4^{ème} étage, bien que traité différemment, se situe dans le même plan que les étages inférieurs ; que cela n'est pas justifié ;
61. Considérant que les principaux éléments utilisés pour la façade avant sont la brique (ton brun-rouge), des châssis en aluminium de teinte gris foncé, des poutrelles et des pare-soleil métalliques ;
62. Considérant que les immeubles destinés à être démolis sont représentatifs de l'architecture du quartier et présentent une cohérence et un intérêt patrimonial évident ; que le projet de reconstruction se doit de présenter une qualité équivalente, respectant la trame urbaine et une composition d'ensemble ;
63. Considérant que le projet permet la fermeture d'une « dent creuse » mais que le traitement de la façade est perfectible ;

Charges d'urbanisme

64. Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Collège du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ainsi qu'au mode de calcul de ces charges ;
65. Considérant que la superficie soumise à charges pour changement d'affectation vers logement dépasse le seuil des 1.000 m² ;
66. Considérant que chaque tranche de m² de superficie plancher est soumise à des charges équivalentes à un montant de 50 euros et que, dès lors, le montant des charges d'urbanisme est fixé pour la présente demande à $1.704 \times 50 = 85.200,00$ euros ;

Conclusion :

67. Considérant que le projet nécessite la démolition de bâtiments qui font partie du patrimoine de la commune ;
68. Considérant cependant que la démolition de ces immeubles est justifiée de par leur vétusté, les problèmes soulevés dans le rapport de stabilité et la valeur ajoutée du nouveau projet ;
69. Considérant enfin que des améliorations doivent être apportées concernant la composition de la façade avant et son intégration dans le bâti environnant ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- compléter la coupe BB en indiquant la différence de niveau entre le niveau du trottoir et celui de l'intérieur ;
- proposer le quatrième étage en retrait (max. 1 m. à 1,50m)
- proposer le linteau du rez-de-chaussée (au-dessus de l'entrée) en brique dans la continuité du bandeau de brique proposé ;
- proposer des bandeaux de brique de couleur différente par rapport à la couleur de la façade à chaque étage (couleur plus claire) ;
- prévoir une gestion de l'eau pluviale à la parcelle et le réutiliser activement ou la restituer au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021.

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §6 du CoBAT) :

- dérogation à l'art. 6 §1 du Titre I du RRU - toiture (hauteur)
- dérogation à l'art. 6 §3 du Titre I du RRU - toiture (éléments techniques)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (toitures plates - verdurisation)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous plafond)

Abstention : BUP – Direction Urbanisme et Direction Patrimoine Culturel

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 HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

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

Pierre-Edouard VERHAEGHE, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*