

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Huart Hamoir, 33-35

OBJET :

démolir un hangar situé en fond de parcelle (activité productive) et construire deux nouveaux bâtiments sur la parcelle, l'un à front de bâtisse et l'autre en intérieur d'îlot, afin d'abriter la communauté des Sœurs de Saint-André et créer deux jardins plantés.

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

dans le périmètre de protection d'un site classé : une partie de l'avenue Huart Hamoir - AG du 5 juillet 2018)

dans le périmètre de la maison de plaisance « *Monplaisir* » remontant au 17^{ème} Siècle (*Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles*, Vol. 16 - Schaerbeek : site 37)un arbre inscrit à l'inventaire des arbres remarquables est situé en voirie devant le bien de type *Ginkgo biloba 'Fastigiata'*.**ENQUETE :**

du 06/05/2022 au 20/05/2022

REACTIONS :

3

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- les travaux éventuels sur le mur mitoyen, le long du jardin, ne doivent pas affecter l'intégrité des abris de jardin voisins ;
- les travaux provoquant de fortes vibrations doivent être signalés au préalable et des mesures doivent être prises pour limiter au maximum les dommages aux immeubles voisins ;
- une attention particulière est demandée aux constructions en limite de parcelle, d'autant plus que cette partie est un jardin où l'écosystème s'épanouit ; il en va de même pour l'arbre rare côté rue ;
- en cas de démolition du mur mitoyen le long du jardin, il est demandé qu'un aménagement approprié soit trouvé pour l'abri de jardin adjacent avec le toit vert ;
- l'architecture de la façade du bâtiment en projet risque de se démarquer par sa modernité ;
- le nombre de parkings prévus semble insuffisant par rapport à la taille du bâtiment alors qu'il existe une forte pression sur le stationnement dans ce quartier ;
- il est demandé de :
 - prévoir une réserve, voire une interdiction, de transformer cette construction en immeuble à appartements dans le futur ;
 - garantir la propreté du cadre de vie et de la préservation des murs adjacents lors des travaux ;
 - dépolir les vitrages supérieurs ayant une vue directe sur les habitations voisines afin de garantir la quiétude des voisins ;
 - préciser les mesures pour garantir la protection, l'isolation thermique et l'isolation phonique du mur mitoyen sis Avenue Huart Hamoir 31-33 ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière affecté en activité productive :

- démolir un hangar situé en fond de parcelle (activité productive) et construire deux nouveaux bâtiments sur la parcelle, l'un à front de bâtisse (R+6) et l'autre en intérieur d'îlot (rez-de-chaussée), afin d'abriter le couvent de la communauté des Sœurs de Saint-André, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur + éléments techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), à l'art. 29 du Titre I du

Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens), à l'art. 16 du Titre I du RCU (aménagement de garage) et à l'art. 22 du Titre I du RCU (éléments en saillie) ;

HISTORIQUE :

2. Considérant que le projet s'étend donc sur deux parcelles cadastrales reprenant les numéros de police suivants : les n° 33-35 et la partie arrière du n° 31 de l'avenue Huart Hamoir ;

Pour la parcelle n° 33-35 :

3. Vu l'autorisation datée du 6 août 1926 en vue de « construire une maison » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 avril 1973 suite à la demande visant à « construire un pavillon provisoire à usage de bureaux » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 novembre 1977 suite à la demande visant à « démolir l'immeuble existant, reconstruire un nouvel immeuble à appartements et transformer un garage existant » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 13 novembre 1990 suite à la demande visant à « construire un immeuble à appartements de 8 étages » ;
7. Vu l'Arrêté du Bourgmestre du 25 janvier 1993 ordonnant la démolition de l'immeuble à rue ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 juillet 2018 suite à la demande visant à « sur deux parcelles, démolir deux bâtiments arrière affectés comme activité productive, modifier le relief du sol, construire un bâtiment avant de 6 logements, construire un bâtiment arrière en intérieur d'îlot comprenant 9 places de parking couvertes et 3 logements » ;

Pour la parcelle du n°31 :

9. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 décembre 1946 visant à « construire un atelier » ;
10. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 avril 1953 visant à « agrandir l'arrière bâtiment » ;
11. Vu le permis d'urbanisme du 16 avril 2013 supprimant l'accès à la partie arrière de la parcelle depuis la partie avant de la parcelle imposant l'accès via le n° 33-35 ;
12. Vu la situation licite des parcelles, à savoir :
 - bâtiment arrière (n° 33-35) : activité productive (de type artisanale : garage de réparation pour voitures),
 - bâtiment arrière (+ n° 31) : activité productive (de type artisanale : atelier de couture) ;

PREAMBULE :

13. Considérant que la parcelle du n°33-35 (89T3) se situe en partie en bordure de l'Avenue Huart Hamoir qui est classée -pour partie- comme site ; et qu'un arbre remarquable se situe devant cette parcelle ;
14. Considérant qu'un arbre situé en voirie devant l'une des parcelles est inscrit sur l'inventaire des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il est de type *Ginkgo Biloba 'Fastigiata'* ; qu'il présente une circonférence de 298 cm mesuré en 2015 à 1,5 m de hauteur ; que, suivant sa circonférence, cet arbre est le plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale ;
15. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu, lors des travaux de démolition et de construction, de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver cet arbre majestueux, en concertation avec la direction du Patrimoine Culturel ;
16. Considérant également la situation des parcelles concernées dans l'emprise de la maison de plaisance « *Monplaisir* » remontant au 17^{ème} Siècle (*Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles*, Vol. 16 - Schaerbeek : site 37 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique),
17. Considérant, dès lors, qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites de *Urban.brussels* d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact : 02/204.24.35 - archeologie@sprb.brussels);

DEMOLITIONS :

18. Considérant que les deux hangars en intérieur d'îlot sont démolis et ont une emprise au sol de 415,5 m² ; que cette démolition fait donc partie de la présente demande de permis suivant l'Arrêté dit de « minime importance » qui dispense uniquement les démolitions d'une superficie maximale de 100 m² ;
19. Considérant que, préalablement à cette démolition, ces travaux sont soumis à l'Arrêté du Gouvernement du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante (MB du 18/06/2008) ; que l'article 4 de cet arrêté impose qu'une déclaration de classe III, comprenant un inventaire amiante, soit introduite avant le début du chantier ;

AFFECTATION :

20. Considérant que, au point de vue de l'affectation, le projet vise à installer un couvent et que les aménagements proposés sont à considérer comme du logement collectif et donc comme une seule unité;
21. Considérant que le projet prévoit des locaux de vie, des bureaux et des locaux de rassemblement (espace polyvalent, chapelle et locaux de retraites silencieuses, ...) et que le projet prévoit une superficie totale de 1072 m² (bâtiment avant + bâtiment arrière) ;

VOLUMES :

22. Considérant que le projet prévoit la démolition des bâtiments existants pour les raisons suivantes :
 - l'état de délabrement,
 - le peu de qualité architecturale,
 - l'emprise importante et l'impossibilité d'adapter ceux-ci au programme de la Communauté ;
23. Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble à front de voirie, de gabarit R+6, s'approchant des gabarits autorisables fixés par le RRU. (à l'exception de l'étage technique) et la reconstruction d'un bâtiment en intérieur d'îlot, en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur puisque celui-ci est implanté au-delà des gabarits autorisables en intérieur d'îlot ;
24. Considérant toutefois que l'emprise au sol du nouveau bâtiment en intérieur d'îlot diminue par rapport à l'emprise des deux hangars préexistants et démolis ; que, dès lors, le taux d'imperméabilisation de la parcelle diminue en conséquence, passant de 0.6 à 0.41 ;

Bâtiment avant :

25. Considérant qu'une attention particulière est portée à la réalisation du bâtiment ; que la façade avant possède des qualités esthétiques s'intégrant dans le contexte patrimonial de l'avenue Huart Hamoir ;
26. Considérant que ce bâtiment se présente en gabarit R+6 côté gauche et en R+6 en retrait en partie droite ;
27. Considérant que le bow-window débutant au 1^{er} étage déroge légèrement au RCU car celui-ci se situe à une hauteur de 2,70 m (au lieu de 3 m) par rapport au trottoir en partie gauche de la façade côté rue (Titre I, Art. 22 - Implantation des balcons et oriels) ;
28. Considérant que cette dérogation est due à la pente de la rue et à la volonté de s'aligner en toiture au voisin le plus haut;
29. Considérant que les 30 cm manquants par rapport aux 3 m prescrits dans l'art. 22 du titre I du RCU sont acceptables dans la mesure où une hauteur de 2,70 m permet toujours le passage aisé des piétons et n'entraîne pas de risque pour ces derniers ; que cette dérogation est donc acceptable ;
30. Considérant, au surplus, que cette saillie du bow-window reste conforme à l'article 10 du titre I du RRU qui prescrit une hauteur minimale de 2,50 m ;
31. Considérant que les espaces de vie de la Communauté s'étendront du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage, les bureaux attenants du 5^{ème} au 7^{ème} étage ;
32. Considérant que chaque étage possède un balcon en partie centrale de la façade avant ;
33. Considérant que des terrasses sont aménagées au niveau du 5^{ème} et du 6^{ème} étage, dans le respect du Code civil, et que celles-ci n'apportent pas de nuisances particulières ;
34. Considérant que le bâtiment est conforme au Titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
35. Considérant qu'un volume abritant les techniques de l'ascenseur dépasse le voisin le plus haut mais que, ce dernier étant réalisé en partie centrale de la toiture et suffisamment en retrait depuis la rue, il sera à peine perceptible depuis l'espace public ;
36. Considérant que cette dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU pour élément technique de toiture est donc acceptable ;
37. Considérant que les rehausses ponctuelles de mitoyenneté avec le n° 31 n'apportent pas de nuisances particulières ; qu'elles sont majoritairement situées en partie arrière mais devront être réalisées en maçonnerie, conformément à l'article 29 du Titre I RCU;

Bâtiment arrière (n°31) :

38. Considérant que la construction du bâtiment en intérieur d'îlot, bien qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de construction) et qu'elle vise des actes et travaux en intérieur d'îlot (prescription 0.6 du PRAS), permet d'augmenter la superficie de pleine terre par rapport à l'état actuel des parcelles et d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

39. Considérant en effet que le projet prévoit la création de deux jardins plantés et que le taux d'emprise au sol est diminué avec le nouveau projet, passant ainsi de 0.6 à 0.4 ;
40. Considérant, en outre, que les deux éléments de toiture de ce bâtiment en intérieur d'îlot sont prévus en toiture verte extensive ;
41. Considérant, encore, que le nouveau bâtiment en intérieur d'îlot est construit sur deux niveaux, dont l'un semi-enterré, ce qui permet de réduire l'emprise au sol des constructions et de minimiser son impact en hauteur ;
42. Considérant que cette construction, bien qu'en intérieur d'îlot, permet d'assainir ces parcelles et d'améliorer les qualités esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot et que, dans ce sens, elle rencontre la prescription générale 0.6 du P.R.A.S. qui précise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
43. Considérant que tel est le cas en l'occurrence ;
44. Considérant que l'auteur de projet justifie le choix d'implanter le bâtiment en intérieur d'îlot pour les raisons suivantes :
 - conférer aux chambres de retraite un lieu calme et silencieux, séparé des lieux de vie et de travail,
 - offrir un bâtiment avec un lien fort avec le jardin,
 - disposer d'une plus grande liberté volumétrique pour la construction de la chapelle ;
45. Considérant que le bâtiment nécessite une rehausse avec les murs mitoyens des parcelles de droite et de gauche ; que la rehausse en lien avec le n° 35 n'est pas conforme à l'article 29 du RCU (murs mitoyens) en ce que cette rehausse est constituée de 6 fenêtres et non d'un mur plein en briques et que de plus, elle n'est pas prévue sur la limite de mitoyenneté mais en retrait; que la dérogation est justifiée en raison du principe constructif du bâtiment arrière ;
46. Considérant que ces ouvertures constituent des servitudes de jours sur la parcelle voisine (n° 35-37) ;
47. Considérant qu'un accord sous seing privé concernant la servitude de jour (art. 675 à 680 du Code civil) a été conclu avec les propriétaires voisins et que la note explicative mentionne qu'un acte notarié est en cours de réalisation (p. 5) ;
48. Considérant, dès lors, qu'il y aura lieu de fournir au plus vite cet acte notarié à l'autorité délivrante (urban.brussels pour la Région) ;
49. Considérant que cette rehausse, en grande partie vitrée, permettra d'apporter plus de lumière naturelle dans le lieu de culte ; que les verres qui constituent ces baies seront fixes et dépolis de sorte qu'il n'y aura aucune vue intrusive sur la parcelle de gauche et qu'il s'agit donc bien de servitude de jour ;
50. Considérant que la rehausse avec le mitoyen du n° 31 déroge également à l'article 29 du RCU (murs mitoyens) en ce que cette rehausse n'est pas construite sur la mitoyenneté, en briques, et sur la totalité de la largeur du mur ; que la dérogation est justifiée en raison du principe constructif du bâtiment arrière ;

PATRIMOINE :

51. Considérant, du fait de la présence de nombreux bow-windows, logettes et balcons dans l'avenue Huart Hamoir, que le bâtiment proposé tient compte de ces éléments en intégrant dans sa façade à rue un large bow-window qui s'étend du 1^{er} au 5^{ème} étage, cet élément étant couronné par la contre-courbe du 6^{ème} étage ;
52. Considérant que, selon l'auteur de projet, le jeu de ces deux courbes crée une sorte de réinterprétation contemporaine du bow-window sur l'ensemble de la façade ;
53. Considérant que les deux courbes rentrantes au niveau du rez-de-chaussée, sortes de soubassement, invitent les usagers à entrer dans le bâtiment ;
54. Considérant, pour tous ces motifs, que le projet s'intègre dans l'environnement architectural et patrimonial de l'avenue Huart Hamoir, bien qu'il s'agisse d'un immeuble haut, grâce au soin apporté aux jeux volumétriques de la façade qui fait écho au contexte patrimonial de cette prestigieuse avenue schaarbeekoise ;

ACCESSIBILITE :

55. Considérant que le bâtiment se situe en zone d'accessibilité A du RRU, à savoir une zone très bien desservie par les transports en commun ;
56. Considérant que le projet prévoit, cependant, la création de deux emplacements de parking pour les voitures au niveau du rez-de-chaussée, de part et d'autre de l'entrée centrale manifestée par les courbes rentrantes ;
57. Considérant que cet aménagement ne permet pas d'ouvrir suffisamment le socle du bâtiment qui, mis à part le jeu des courbes rentrantes, est fort fermé (parement en bois et 2 portes de garages) ;

58. Considérant, en outre, que cet aménagement pour deux garages individuels déroge à l'article 16 du Titre I du RCU (aménagement de garage) car il privatise l'espace public sur une large superficie et que chaque accès ne permet le stationnement que d'une seule voiture ;
59. Considérant, de plus, qu'un arbre remarquable (*Gingko Biloba "fastigiata"*) est situé juste devant le bâtiment avant et que le passage de véhicules sur son système racinaire risque de l'endommager ; que cet aménagement n'est donc pas souhaitable ;

ENVIRONNEMENT :

60. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol, ce qui signifie que la parcelle est polluée sans risque ; que, dès lors, des restrictions d'usage pèsent sur celle-ci et qu'il y a lieu d'en tenir compte dans le cadre du projet ;
61. Considérant que des études de sol ont été réalisées en 2012 (RES – ED – ER, dossier SOL/00046/2012) et que des pollutions orphelines aux métaux lourds (Pb & Zn) ont été détectées dans le sol et l'eau souterraine (zones non bâties) ;
62. Considérant que des restrictions d'usage sont imposées, à savoir :
- l'interdiction de cultiver un jardin-potager,
 - l'interdiction d'excavation sans autorisation préalable de Bruxelles Environnement (projet de gestion du risque ou déclaration de traitement de durée limitée) ;

GESTION DES EAUX :

63. Considérant qu'une citerne de 10 m³ est prévue pour récupérer les eaux de pluies ; que, selon les informations renseignées dans le formulaire de demande, la superficie imperméable est de 308 m², dont 187 m² qui sont verdurisés ; que la citerne est correctement dimensionnée suivant le RRU et le RCU ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer les deux emplacements de parking au niveau du rez-de-chaussée et revoir l'agencement du rez-de-chaussée en conséquence ;
- fournir l'acte notarié des servitudes de jours avec le n° 37-39 ;
- construire la rehausse du mur mitoyen au niveau de la toiture avec le n° 31 (pour le bâtiment avant) en maçonnerie, conformément à l'art. 29 du titre I du RCU ;
- respecter les restrictions d'usage de Bruxelles Environnement imposées qui sont les suivantes :
 - interdiction de cultiver un jardin-potager,
 - interdiction d'effectuer les excavations sans autorisation préalable de Bruxelles Environnement (projet de gestion du risque ou déclaration de traitement de durée limitée),

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante 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,*