

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/01/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Nestor De Tière, 35-37

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de rue (locaux accessoires au commerce du n° 37) et un bâtiment principal en zone de cours et jardins (1 logement), démolir l'ensemble des bâtiments et construire à front de rue un immeuble de 4 niveaux comprenant 7 logements et un parking de 9 emplacements pour voitures

SITUATION :

AU PRAS :

zone mixte

AUTRE(S) :

bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 02/01/2023 au 16/01/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur : Messieurs Graton et Toussaint

L'architecte : Monsieur Van Wassenhove

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

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 du n° 37) et un bâtiment principal en zone de cours et jardins (un logement), démolir l'ensemble des bâtiments et construire à front de rue un immeuble de quatre niveaux comprenant sept logements et un parking de neuf emplacements pour voitures ;

HISTORIQUE :

2. Vu le permis de bâtir du 25 mai 1973 visant à « construire une salle d'exposition pour voitures » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 3 juillet 2018 suite à la demande visant à « sur une parcelle contenant un bâtiment à front de rue (3 garages) et un bâtiment principal en zone de cour et jardin, démolir les 2 bâtiments » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 7 décembre 2021 suite à la demande visant 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 » ;
5. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 2 décembre 2021 ;
6. 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 ;
7. Considérant que le manoir est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
8. Vu le rapport du bureau d'études *JZH & Partners* du 12 novembre 2019, versé au dossier, portant sur les dégâts occasionnés par l'incendie ;
9. 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 pu être conservé à l'intérieur ;
10. Considérant dès lors que la démolition se justifie ;
11. Considérant que le bâtiment à front de rue ne présente pas de valeur architecturale particulière et qu'il peut donc être démolé également ;

IMPLANTATION :

12. 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 au logement ; qu'il serait préférable d'activer le rez-de-chaussée en proposant une autre fonction afin de dynamiser l'immeuble avec le tissu urbain environnant (commerce, équipement, espace polyvalent commun, ...) ;
13. Considérant que l'immeuble est posé sur un socle, abritant le parking, qui prend place sur les 3/4 de la parcelle ;

14. Considérant que le calcul de la profondeur selon l'axe médian est défavorable en termes de maintien et de préservation de pleine terre, et ce compte tenu de la forme particulière de la parcelle dont le coin droit est en triangle ;
15. Considérant que toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre, comme définit dans la prescription 0.6 du PRAS ;
16. Considérant que, pour atteindre cet objectif, il y a lieu de réduire l'emprise au sol et de la limiter à la moitié de l'axe médian ;

VOLUME ET GABARIT :

17. 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 ;
18. Considérant que l'immeuble se compose de deux volumes : un premier, avec annexes en retrait travaillées en terrasses et un second, en recul de rue, avec annexes sur toute la largeur et toute la profondeur, et ce à tous les niveaux ;
19. Considérant que l'ensemble formé par les immeubles voisins de gauche (n° 31 et 33), dont les façades arrière souffrent d'une étroitesse particulière en raison de la forme triangulaire des parcelles, présente des façades arrière orientées au Sud mais peu éclairées aujourd'hui ;
20. Considérant que l'édification d'un nouveau bâtiment avec annexes arrière vient créer un nouveau volume limitant fortement l'accès à la lumière pour les façades précitées ;
21. Considérant que cela est particulièrement le cas pour le second volume de droite, d'une profondeur de 17,27 m par rapport à la façade à rue ; que celui-ci est de même gabarit que le volume principal et vient créer une ombre constante sur la cour et la façade arrière des voisins de gauche ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la profondeur des annexes et de ne les prévoir qu'au rez-de-jardin (profondeur max. de 3 m depuis le volume principal) ou de les traiter en escalier afin d'intégrer des espaces extérieurs pour les logements ;

HABITABILITE :

23. Considérant que le projet prévoit sept logements, et plus précisément :
 - un appartement 1 chambre,
 - cinq appartements 2 chambres,
 - un appartement 3 chambres ;
24. Considérant que le rez-de-chaussée accueille un parking automobile couvert de 9 emplacements, conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'un local vélos, un local poussettes et un local poubelles ;
25. Considérant que, afin de favoriser une mobilité active en milieu urbain, il est préférable de réduire les emplacements pour voitures au profit de parking pour vélos ;
26. Considérant que le RRU prévoit un emplacement vélo par appartement mais que Bruxelles Environnement demande de tendre vers la norme d'un vélo par chambre ;
27. Considérant que les sous-sols accueillent des caves en nombre suffisant ;
28. Considérant que les logements répondent aux normes d'habitabilité telles que définies par la réglementation en vigueur ;
29. Considérant par contre que, à l'exception de l'appartement 3 chambres, aucun des logements proposés ne bénéficie d'un espace extérieur ;
30. Considérant dès lors qu'il y a lieu de dédensifier afin d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements ;

FACADE :

31. Considérant que la façade avant s'inspire des codes architecturaux de la rue par l'utilisation de bandeaux horizontaux et reprend l'aspect des habitations voisines, en pierre de taille, par l'utilisation de béton gommé ou lavé ;
32. Considérant, en ce qui concerne la façade du n° 37, que celle-ci pourrait présenter un décrochement plus important par rapport au n° 35 afin de créer une meilleure amorce par rapport au n° 41 ;
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 qu'il est aussi préférable d'aligner les baies aux étages sur les maisons du côté gauche, en réduisant de quatre à trois le nombre de bandeaux de fenêtres ;

35. 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 ;
36. Considérant que la façade pignon pourrait être davantage activée et intégrée dans le contexte environnant ;
37. Considérant que l'implantation ne prend pas en compte un éventuel raccord avec les parcelles de droite ; que, en raison des activités présentes sur le site (parking et salon lavoir), le mur pignon devrait être traité comme un bâtiment d'angle tel que la maison située au n° 41 ;

ENVIRONNEMENT :

38. 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 ;
39. 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 ;
40. 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 ;
41. 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 préalablement à l'entame des travaux ;

CONCLUSION :

42. Considérant, au vu de ce que précède, que la demande n'est pas acceptable en l'état ; qu'il y a lieu de revoir le projet dans son entièreté en réduisant la profondeur, le gabarit, l'imperméabilisation, l'infiltration des eaux pluviales ainsi que le nombre de logements et en favorisant une meilleure intégration au contexte environnant ;

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*