

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38829

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/09/2024

10. Dossier PU-38829 – NP/mp

<u>DEMANDEUR</u>	Bruxelles Synergie - Service Facilities Monsieur David KUMMERT
<u>LIEU</u>	RUE HEYVAERT 59 - 61
<u>OBJET</u>	Régulariser la démolition, sans l'intention de reconstruire, d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de police ordonnant sa démolition en urgence zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert - Poincaré.
<u>ZONE AU PRAS</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – pas de remarques
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Attendu que la demande de permis d'urbanisme vise à régulariser la démolition, sans l'intention de reconstruire, d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de police ordonnant sa démolition en urgence ;

Cadre planologique et réglementaire

Considérant que le terrain faisant l'objet de cette demande est situé en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du PRAS ;

Considérant que le terrain est également inclus dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Heyvaert, le long d'un liseré productif et actif ;

Considérant que le bâtiment qui a été démoli est répertorié dans le PAD en tant que bâtiment intéressant de type industriel ;

Procédure :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité / à l'enquête publique pour les motifs suivants:

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Considérant que l'enquête publique c'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 et qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant la durée de cette enquête ;

Situation existante et contexte :

Considérant que le bâtiment principal, situé au n°61, est de gabarit Rez + 1 + toiture, sa façade à rue est composée d'ouvertures régulières, les toitures sont en pentes avec des pignons triangulaires à chaque extrémité, et il occupe toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le bâtiment situé au n°59 est beaucoup plus étroit, il est composé d'un rez-de-chaussée avec une toiture à double pente et des toitures plates, il occupe toute la profondeur de la parcelle, et sa façade avant est une entrée de garage ;

Considérant que le permis de bâtir le plus ancien date du 27-03-1914 et concerne des transformations, les bâtiments initiaux semblant dater de la fin du 19ème siècle ;

Considérant que le terrain est composé de deux parcelles cadastrales : 946T11 et 946G11, d'une superficie de 1131 m², et que la superficie totale de plancher de tous les niveaux hors-sol est de 2829 m² ;

Considérant qu'en situation existante, les bâtiments sont affectés en activité productive de type industriel ;

Considérant que le bâtiment est entouré des parcelles cadastrales suivantes : 946F14, 946P13, 946L14, 948X6, 948K7, 946K13 ;

Considérant que la parcelle cadastrale 946F14 est située au n°63 rue Heyvaert, à gauche de l'immeuble à démolir, que le bâtiment qui l'occupe est affecté en logement, qu'il comporte 4 niveaux surmontés d'un toit en pente ;

Considérant que la parcelle cadastrale 946P13 est située à l'arrière de la parcelle 946F14, à gauche de l'immeuble à démolir, que le bâtiment qui l'occupe est affecté en activité productive, qu'il est composé de deux niveaux (R+1) surmontés d'une toiture en pente ;

Considérant que la parcelle cadastrale 946L14 est située à l'arrière du côté gauche du bâtiment à démolir, que le bâtiment qui l'occupe est affecté en activité productive, qu'il est composé de 3 niveaux (R+2) surmontés d'une toiture en pente ;

Considérant que la parcelle cadastrale 948X6 est située à l'arrière du côté droit du bâtiment à démolir, que le bâtiment qui l'occupe est affecté en activité productive, qu'il est composé de 2 niveaux (R+2) surmontés d'une toiture en pente ;

Considérant que la parcelle cadastrale 948K7 est située du côté droit (en intérieur d'îlot) de l'immeuble à démolir, que le bâtiment qui l'occupe présente des hauteurs et des typologies de toitures variables, qu'il est affecté en logement et activité productive ;

Considérant que la parcelle cadastrale 946K13 est située à droite du bâtiment à démolir et à l'alignement, que le bâtiment qui occupe cette parcelle porte le n°57, qu'il comporte 4 niveaux surmontés d'une toiture en pente, et qu'il est affecté en logement et activité productive ;

Motivation :

Considérant que les bâtiments à démolir ne sont pas classés ni repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant néanmoins que le bâtiment principal présente des caractéristiques architecturales intéressantes témoignant du riche passé industriel de Molenbeek ;

Considérant que la démolition de ce bâtiment ne suit pas les objectifs du PAD de remettre en valeur le patrimoine industriel du quartier Heyvaert ;

Considérant que la démolition est justifiée pour des raisons de force majeure ;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale a acquis le bien concerné le 11 mars 2020 ;

Considérant que le demandeur précise dans la note explicative jointe à la demande que des problèmes d'infiltration d'eau de pluie depuis la toiture ont été signalés par l'occupant en 2021 et 2022, et que des infiltrations par les murs ont été signalées par un voisin ;

Considérant que la Région, en tant que propriétaire, a organisé une investigation suite à ces signalements et a décidé de commander une étude de stabilité à un ingénieur civil ;

Considérant que cette étude est incluse dans la demande de permis d'urbanisme, qu'elle est datée du 25 octobre 2022 ;

Considérant que l'ingénieur civil chargé de l'étude de stabilité a conclu que le bâtiment n'était plus en état d'être occupé et que sa stabilité était gravement compromise, recommandant une démolition totale en urgence ;

Considérant que la Bourgmestre de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a ordonné la démolition en urgence du bien par un arrêté de Police en date du 30 novembre 2022 ;

Considérant que la Région, contrainte d'exécuter l'arrêté de Police, a désigné un prestataire pour réaliser les travaux de démolition à travers une procédure de marché public adaptée ;

Considérant que les travaux de démolition ont débuté le 15 avril 2023 et se sont achevés le 15 décembre 2023, sous la supervision de l'architecte et de l'ingénieur civil responsable du rapport de stabilité ;

Considérant que le site a été sécurisé par l'installation d'une clôture de 4 mètres de haut et que l'évacuation des eaux de pluie est temporairement gérée par percolation à travers des trous dans l'ancienne dalle ;

Considérant qu'il ressort de la note explicative et des plans joints à la demande que les prescriptions de l'ingénieur civil chargé du suivi des travaux de démolition, incluant la stabilisation des ouvrages voisins du site, ont été scrupuleusement respectées ;

Considérant que des poutres longitudinales de ceinturage ont été placées contre le mur mitoyen de gauche, conformément aux plans, afin de stabiliser les ouvrages voisins et d'assurer la sécurité structurelle des bâtiments adjacents pendant et après les travaux de démolition ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme pour un projet de revalorisation du site devra être introduite le plus rapidement possible, ce permis devra tenir compte entre autres des objectifs du PAD Heyvaert ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

DELEGUES

SIGNATURES

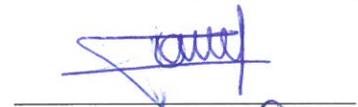
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

