SCHAERBEEK
1030
SCHAARBEEK

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE permis d'urbanisme/2021/132=235/089 (7)

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/02/2021

DEMANDEUR :
LIEU : Avenue de Roodebeek 89
OBJET : dans un bâtiment à usage mixte (bureau, 42 logements et 50 emplacements parking), mettre en conformité la modification de volume apportée au cabanon de l'ascenseur et aux façades, la nouvelle organisation interne de certains étages (mise en conformité du permis après travaux - référencé 15/PFD/586361)
SITUATION : AU PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones mixtes, le long d'un espace structurant
AUTRE(S) : Le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé (Ecole communale n° 11-13, Avenue de Roodebeek 59, classement comme monument, Arrêté 1 du 22 mars 2007 et Arrêté 2 du 25 septembre 2008
ENQUETE : -
REACTIONS : -

La Commission entend :
Le demandeur
L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :
1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (bureau et 42 logements), mettre en conformité les modifications apportées au volume du cabanon de l'ascenseur, la toiture et aux façades et la nouvelle organisation interne de certains étages (mise en conformité du permis après travaux - référencé 15/PFD/586361) ;
2) Vu le permis d'urbanisme délivré le 22 février 2017 visant à transformer un immeuble de bureaux en appartements, commerce et bureaux, exploiter un parking couvert de 50 emplacements et 2 chaudières à gaz ;

GENERALITES
3) Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité du permis d'urbanisme de 2017 après travaux ;
4) Considérant que les affectations et le nombre de logements sont inchangés ;

MODIFICATION DE VOLUME
5) Considérant que la hauteur du cabanon de l'ascenseur a été réduite et qu'il n'est dès lors plus visible depuis l'espace public ;

REAMENAGEMENTS INTERIEURS
6) Considérant que les locaux techniques ont été déplacés à la demande du gestionnaire du réseau électrique et que les 3 niveaux du sous-sol ont dû être revus en conséquence ;
7) Considérant que le nombre de caves et d'emplacements parking sont inchangés ;
8) Considérant que les compteurs restent accessibles de manière permarente à tous les occupants de l'immeuble ;
9) Considérant qu'au niveau -1, quelques emplacements vélos ont été rajoutés pour compenser la diminution du nombre de vélos au rez-de-chaussée ;
10) Considérant que l'immeuble comprend 45 emplacements vélos au lieu de 42 ;
11) Considérant que le bureau dispose d'un accès direct depuis la rue ;
12) Considérant qu'un escalier menant au parking est supprimé ;
13) Considérant que pour des raisons techniques le local vélo du rez-de-chaussée ne peut plus accueillir le même nombre de vélos mais que deux espaces complémentaires ont été rajoutés en sous-sol ;
14) Considérant que les plans ne précisent pas comment ces cyclistes vont rejoignent la voirie mais que suivant les déclarations en séance de la commission de concertation, le demandeur a précisé qu'une séparation a été prévue entre la circulation des vélos et des voitures ;
15) Considérant qu'un logement du 7ième étage a été lérèrement revu suite à la découverte d'un décalage au niveau de la gaine de l'ascenseur ;
16) Considérant que le logement concerné conserve de bonnes qualités d'habitabilité ;

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

TOITURE

17) Considérant que la toiture plate est toujours aménagée en toiture verte mais que la superficie de celle-ci est légèrement réduite du fait de certaines découvertes lors du chantier (poutres inversées rendant impossible par endroit de la réaliser) ;

FACADE AVANT

18) Considérant que les modifications apportées à la façade avant se limitent aux niveaux des rez-de-chaussée, 1er et 7ème étages ;
19) Considérant que l'échelle menant au toit du cabanon technique n'est pas visible depuis l'espace public ;
20) Considérant que les modifications apportées à cette façade (une porte en lieu et place d'une fenêtre, la modification de division de châssis, suppression du nom de l'immeuble, ajout d'une échelle) ainsi que la réduction de la hauteur du cabanon technique de l'ascenseur) ne modifient pas fondamentalements les caractéristiques de cet immeuble et ne modifie pas non plus les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier;

FACADE ARRIERE

21) Considérant que la division de certains châssis a été revue ainsi que le matériau utilisé pour la réalisation de certains garde-corps ;

AVIS FAVORABLE 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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*