

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/03/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue des Palais 308 - 310 - 312  
**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (activité productive et bureau), changer l'affectation de l'activité productive située au rez-de-chaussée en commerce et mettre en conformité la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies) et les modifications architecturales des façades (portes d'entrées et châssis) au rez-de-chaussée en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant

**SITUATION :** AU PRAS :  
 AUTRE: -

**ENQUETE :** du 26/02/2021 au 12/03/2021

**REACTIONS :** 0

**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 immeuble à usage mixte (activité productive et bureau):
  - changer l'affectation du rez-de-chaussée en commerce ;
  - mettre en conformité:
    - la réalisation de travaux structurels (ouverture de baies) ;
    - les modifications architecturales des façades (portes d'entrées et châssis) au rez-de-chaussée ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 18 novembre 1910, visant à « construire un atelier et une annexe » ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1960, visant à « construire un immeuble commercial à deux étages » ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme périmé du 11 janvier 2000, visant à « modifier les façades et le sas d'entrée et réaliser des transformations intérieures » ;
- 5) Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée du bâtiment et ses façades ;
- 6) Considérant que la situation licite est répartie comme suit :
  - sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage: activité productive ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : bureau ;
- 7) Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée en commerce (de détail) ;
- 8) Considérant que le changement d'affectation concerne une superficie de ± 561m<sup>2</sup> ;
- 9) Considérant que l'affectation projetée est conforme avec les prescriptions de la zone ; que celle-ci ne porte pas atteinte à la mixité de la zone et promeut ses activités économiques ;
- 10) Considérant que, par rapport à la situation existante, l'activité projetée ne présente aucune nouvelle nuisance sonore ou visuelle ;
- 11) Considérant qu'il est prévu de diviser le rez-de-chaussée en deux unités commerciales ;
- 12) Considérant que « l'unité 1 » (commerce de gauche) dispose d'un espace pour le personnel ;
- 13) Considérant que le projet prévoit une ouverture dans la façade à rue afin d'ajouter une porte coulissante ; que celle-ci s'intègre à la façade existante (menuiseries maintenues en aluminium ton gris) et que cette porte favorise l'accès à « l'unité 1 » et est conforme au Règlement en vigueur en termes de l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- 14) Considérant que « l'unité 2 » (commerce de droite) dispose d'un accès unique via une porte sectionnelle donnant sur une aire de déchargement couverte mais que cette zone est peu appropriée à cette fonction vue la faible dimension du commerce (214m<sup>2</sup>) et l'accès partagé à la clientèle ;
- 15) Considérant que « l'unité 2 » ne dispose pas de locaux techniques ;
- 16) Considérant que le projet prévoit un espace arrière mais que sa destination (unité commerciale 1 ou unité commerciale 2) et son usage ne sont pas définis ; qu'il pourrait dès lors bénéficier à l'unité 2 comme local « technique » ;

- 17) Considérant que les ouvertures de baies permettent de diminuer les divisions des espaces, ce qui favorise l'ambiance du commerce ;
- 18) Considérant que les plans prévoient un jardin non-accessible au public à côté arrière ;
- 19) Considérant que les proportions et les divisions des châssis ont été modifiées en façade latérale et en façade à rue au rez-de-chaussée mais que cette modification ne nuit pas aux qualités architecturales d'origine du bâtiment et s'intègre d'une manière harmonieuse aux façades ;
- 20) Considérant qu'à ce jour, aucun inventaire amiante n'est fourni dans la composition du projet, ce qui est obligatoire (travaux dans un bâtiment construit avant 1998 avec une superficie supérieure 500m<sup>2</sup>) avant l'exécution de travaux ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer l'aire de déchargement ;
- prévoir un espace comme local "technique" de l'unité commerciale 2 ;
- réaliser un inventaire amiante et le joindre auprès du département Urbanisme et Environnement de la commune de Schaerbeek minimum 30 jours avant le début des travaux ;

*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*

Eric DE LEEUW, Président,

Benjamin WILLEMS, Représentant de la Commune,

Joan RUIZ AVILA, Représentant de la Commune,

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

Catherine DE GREEF, Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,