

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021****DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue des Palais, 248

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages), régulariser la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, les modifications de l'aspect architectural en façade à rue (châssis et moulures) et mettre en conformité la réalisation de travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier et ouverture de baie)

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte, le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 19/11/2021 au 03/12/2021

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages):
  - régulariser :
    - la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 (profondeur et hauteur hors-gabarit) ainsi qu'à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins),
    - les modifications de l'aspect architectural en façade à rue (châssis et moulures), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),
  - mettre en conformité la réalisation de travaux structurels (perçement d'une trémie d'escalier et ouverture de baie), en dérogation à l'art. 20 du Titre I du RCU ;
2. Vu l'autorisation du 3 juillet 1880 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 22 mai 1908 visant à « transformer une serre en véranda et cuisine » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1925 visant à « transformer annexe » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 septembre 1946 visant à « transformer l'intérieur et construire un wc dans la cour », périmé le 28 mai 1950 ;
6. Vu la mise en demeure du 22 septembre 2017 portant sur :
  - la modification du nombre de logements (passage de 1 à 2 logements),
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
  - la modification de la destination du rez-de-chaussée: activité productive en lieu et place de commerce,
  - la construction d'une annexe de +/- 53 m<sup>2</sup> au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière ;
7. Vu le courrier du 23 octobre 2017 reprenant les éléments démontrant l'existence d'un deuxième logement et adressé au Service Population de la Commune de Schaerbeek ;
8. Vu la confirmation du 13 novembre 2017, établie par le Département Urbanisme & Environnement, attestant de l'existence d'un deuxième logement ;
9. Vu l'art. 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art. 300 du CoBAT ;
10. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
11. Vu l'implantation de la parcelle à proximité immédiate de l'angle de l'îlot à front du chemin de fer ;
12. Vu le niveau de bruits élevé du trafic ferroviaire entre 60 et 75 db (A) ;
13. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée du bâtiment et sa façade ;

14. Considérant qu'une annexe de  $\pm 53\text{m}^2$  a été construite au rez-de-chaussée dans la zone de cour et jardin et ce avant 1953 (cf. orthoplans repris dans le logiciel Bruciel) pour favoriser l'implantation d'un commerce ;
15. Considérant que ce volume est en dérogation mais qu'il pérennise l'utilisation du commerce ;
16. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
17. Considérant néanmoins que l'annexe projetée est couverte par une toiture végétale qui améliorera la gestion des eaux à la parcelle ;
18. Considérant que les détails de la toiture végétale ne sont pas mentionnés sur les plans ;
19. Considérant que la mise en place d'une toiture végétale semi intensive à intensive avec dispositif stockant participera à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
20. Considérant dès lors que les dérogations en termes de gabarits admissibles peuvent être accordées ;
21. Considérant que le percement d'une trémie d'escalier prévu entre le grenier et les combles ainsi qu'un faux plafond prévu au 1<sup>er</sup> étage ont été réalisés sans autorisation préalable ; que ce dernier déroge à l'article 20 du titre I du RCU (retrait nécessaire du faux plafond) mais que les niveaux ne sont pas concernés par cette demande ;
22. Considérant que la façade de l'immeuble est représentative de l'architecture néoclassique de composition symétrique ;
23. Considérant qu'il semble que les châssis du 1<sup>er</sup> étage ont été réalisés conformément aux plans de 1946 (sans que ces plans aient une valeur légale puisque le projet a été abandonné) ; que leur dessin améliore toutefois les qualités architecturales de la façade ;
24. Considérant que les châssis prévus au rez-de-chaussée ne s'accordent pas avec les châssis des étages supérieurs (matériau et imposte) ;
25. Considérant que les moulures d'origine des encadrements de fenêtre au rez-de-chaussée ont été recouvertes par un enduit blanc et que cela nuit fortement aux qualités de la façade ;
26. Considérant que le remplacement des châssis d'origine du sous-sol, semi-enterrés, par des briques de verre provoque un déséquilibre architectural de la façade, ce qui n'est pas acceptable ;
27. Considérant que l'affectation du rez-de-chaussée dans la note explicative, le formulaire de demande et les plans, ne sont pas cohérents et qu'il y a lieu de corriger la demande ;
28. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- fournir les détails de la toiture végétale (épaisseur de substrat, récupération des eaux de ruissellement, etc.) ;
- mettre en œuvre des châssis en bois respectant les divisions d'origines ;
- préciser l'affectation du rez-de-chaussée de façon cohérente dans tous les documents ;
- restaurer les moulures d'origine des encadrements de fenêtre au rez-de-chaussée.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au RRU Titre I Art.4 (profondeur de la construction)
- dérogation au RRU Titre I Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation au RRU Titre I Art.13 (maintien d'une surface perméable)
- dérogation au RCU Titre I Art. 39 (perméabilité des zones de cours et jardins)

*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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*