AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place de la Reine, 12

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (équipement d'intérêt collectif et deux logements) et un bâtiment arrière (équipement d'intérêt collectif), modifier la destination du rez-de-chaussée avant et du bâtiment arrière en commerce et réaliser des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

dans le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine « Brabant – Nord – Saint-Lazare » (CRU 2)

dans le périmètre (à moins de 20 m) de protection d'un site classé (Eglise Royale Sainte-Marie et ses abords - Classement comme Site par Arrêté du 03/10/1983)

ENQUETE :

du 15 au 29 septembre 2023

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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (équipement d'intérêt collectif et deux logements) et un bâtiment arrière (équipement d'intérêt collectif) :
 - modifier la destination du rez-de-chaussée avant et du bâtiment arrière en commerce,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 8 avril 1881 visant à « établir une vitrine à la maison » ;
3. Vu l'autorisation du 12 août 1887 visant à « construire un hangar dans la cour » ;
4. Vu l'autorisation du 8 novembre 1901 visant à « construire une véranda » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 février 1934 visant à « construire un arrière-bâtiment, des annexes, W.C., transformer et surélever l'immeuble » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 14 octobre 2020, par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en recours, suite à la demande visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce et 1 logement) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser l'aménagement de deux logements supplémentaires (3 unités au lieu de 1), la couverture de la cour centrale, la construction d'annexes, la construction d'un auvent au 2^{ème} étage, la modification de la destination du rez-de-chaussée avant et du bâtiment arrière en équipement d'intérêt collectif et la modification de l'aspect architectural de la façade à rue » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 17 novembre 2020 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 commerce accessoire à l'activité productive et 2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la modification de la destination du rez-de-chaussée avant et du bâtiment arrière en équipement d'intérêt collectif, la modification de l'aspect architectural de la façade avant aux étages et modifier la façade avant au rez-de-chaussée » ;
8. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
9. Vu la situation licite du bien, à savoir un équipement d'intérêt collectif (au rez-de-chaussée avant et dans le bâtiment arrière) et deux logements (aux étages du bâtiment avant) ;

10. Vu que le bien est compris dans le périmètre du Contrat de Renovation Urbaine « Brabant – Nord – Saint-Lazare » (CRU 2), situé sur le territoire des communes de Schaerbeek et de Saint-Josse-Ten-Noode (programme définitif et rapport sur les incidences environnementales (RIE) approuvés le 23 novembre 2017 et modification de programme approuvée le 8 juillet 2021) et visant, entre autres, l'aménagement de la Place de la Reine et de ses abords (projet AR.14) ;

AFFECTATION :

11. Considérant que la demande porte uniquement sur le changement d'affectation de l'équipement d'intérêt collectif en commerce ;
12. Considérant que le changement d'affectation concerne une superficie de 205,98 m² ; que celui-ci est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui privilégie, en liséré de noyau commercial, l'affectation de ce type d'activités aux étages inférieurs ;
13. Considérant qu'en séance le demandeur précise que l'utilisation de la cour sera au profit des habitants des logements ;
14. Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de conserver les accès depuis le commerce vers la cour et donc qu'il y a lieu de les condamner mis à part la troisième porte à droite ;
15. Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la cour en proposant un aménagement paysager en pleine terre et planté dans un souci de garantie d'intimité de la nouvelle activité ;
16. Considérant que le commerce doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) tel que disposé par le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
17. Vu également le « Plan Bruxellois d'Intégration du Handistreaming dans les politiques publiques 2022-2025 », ayant pour but d'assurer une meilleure inclusion des personnes en situation de handicap à Bruxelles ;
18. Considérant que le commerce s'étend au 1^{er} étage du bâtiment arrière ; que la connexion intérieure entre les deux niveaux contrevient au Titre IV du RRU car aucun ascenseur n'est prévu ;
19. Considérant que le commerce ne possède qu'un seul WC accessible au public, localisé au 1^{er} étage et dérogeant au Titre IV du RRU car il n'a pas les dimensions minimales pour accueillir des PMR ;
20. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du commerce de manière cohérente et conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
21. Considérant que les plans du commerce présentent des installations classées soumises à permis d'environnement, notamment la rubrique 14-A visant les piscines et jacuzzis dont la surface est inférieure ou égale à 200m² ;
22. Considérant que, à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucune demande de permis d'environnement introduite à cette fin ; que l'exploitation de ces installations classées n'est donc pas permise en l'état ;
23. Considérant, au surplus, que les éventuelles enseignes à placer doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée car le bien est situé dans le périmètre de protection d'un site classé, à savoir l'Église Royale Sainte-Marie et ses abords ;

AVIS FAVORABLE UNANIME A CONDITION DE :

- revoir l'aménagement du commerce de manière cohérente (avec une toilette accessible au public) et afin de remplir les conditions exigées par le Titre IV du RRU ;
- ne pas conserver les accès depuis le commerce vers la cour et les condamner mis à part la troisième porte à droite ;
- revoir l'aménagement de la cour en proposant un aménagement paysager en pleine terre et planté ;

Abstention(s) : -

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*