

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/05/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place Liedts 24

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce de services au rez-de-chaussée et dans l'arrière bâtiment et un logement aux étages du bâtiment avant, rehausser l'immeuble, construire de nouveaux volumes annexes au 3° étage et aménager une terrasse, étendre le commerce au sous-sol et au 1er étage du bâtiment avant et changer son utilisation en restaurant, ajouter un 2° logement, régulariser et effectuer des travaux structurels et modifier la façade

SITUATION : AU PRAS :

zon mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 12/04/2021 au 26/04/2021

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 mixte comprenant un commerce de services au rez-de-chaussée et dans l'arrière bâtiment et un logement aux étages du bâtiment avant :
 - rehausser l'immeuble afin d'ajouter un niveau supplémentaire ;
 - construire de nouveaux volumes annexes au 3° étage (volume escalier et unité de ventilation « HVAC ») et aménager une terrasse sur la toiture plate en dérogation avec les art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - étendre le commerce au sous-sol et au 1er étage du bâtiment avant et changer son utilisation en restaurant ;
 - ajouter un 2ème logement en dérogation avec le RRU et le RCU, titre II, art.3 (espace privatif destiné au rangement/stockage);
 - régulariser et effectuer des travaux structurels ;
 - modifier la façade ;
- 2) Vu l'autorisation du 25 octobre 1968 visant à « transformer le bâtiment » ;
- 3) Vu le procès-verbal du 3 novembre 2011 portant sur la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ; le maintien d'une enseigne parallèle en dérogation ; la modification de la destination de la partie arrière du bâtiment ; la modification du nombre de logement (3 en lieu et place d'1) ;
- 4) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 5) Vu le constat du 28 juin 2013 portant sur la réalisation de travaux structurels sans permis d'urbanisme et la suppression des infractions du procès-verbal du 3 novembre 2011 à l'exception des modifications de l'aspect architectural de la façade avant ;
- 6) Vu le REFUS de permis d'urbanisme du 9 juin 2015, autorisé en recours par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 juin 2016 visant à « dans un immeuble contenant un commerce au rez-de-chaussée et 1° étage et un logement au 1°, 2° et combles, rehausser l'immeuble d'un étage, construire des annexes au 3° étage et en fond de parcelle, changer l'utilisation d'un commerce de service en restaurant, ajouter un 2° logement dans les combles, effectuer des modifications structurelles dans le bâtiment et modifier la façade » PERIME par sa non mise en œuvre ;
- 7) Considérant que la situation licite est d'un commerce au rez-de-chaussée et dans l'entièreté de l'arrière bâtiment et d'1 logement aux étages du bâtiment avant ;
- 8) Considérant que la rehausse, de +/- 1,60 m se fait dans les gabarits admissibles, que le bâtiment prend place entre 2 bâtiments plus élevés et que la corniche du bâtiment rehaussé vient s'aligner avec le bâtiment de gauche ;

- 9) Considérant qu'en façade arrière, l'annexe abritant la nouvelle circulation verticale du duplex, est de gabarit conforme ;
- 10) Considérant cependant que le volume engendré par l'aménagement d'une terrasse en toiture plate déroge à la réglementation en vigueur et qu'elle est non conforme au code civil ;
- 11) Considérant que le volume technique arrière (équipement HVAC) est en dérogation avec la réglementation en vigueur mais qu'il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
- 12) Considérant cependant qu'il y a lieu de prendre contact avec le service permis d'environnement afin de s'assurer, qu'en vertu de l'Ordonnance Permis d'Environnement du 05/06/1997, cette installation ne nécessite pas un permis d'environnement pour son exploitation ;
- 13) Considérant que la demande vise à l'extension du commerce au sous-sol (cuisine et sanitaires) ainsi qu'au 1er étage et dans tout le volume arrière ;
- 14) Considérant qu'au 1er étage l'affectation commerce remplace +/- 60m² de logement, que le bien étant situé en liseré de noyau commercial, cette transformation est conforme à la prescription 0.12, 7° du PRAS ;
- 15) Considérant que l'extension commerciale porte à +/- 632m² la superficie totale commerciale ce qui reste également conforme à la prescription 22 du PRAS qui autorise 1.000 m² de superficie plancher de commerce par projet et par immeuble, en liseré de noyau commercial ;
- 16) Considérant que la demande vise également la modification de l'utilisation du commerce en restaurant, que cette modification est compatible avec la zone dans laquelle se situe le projet (zone mixte, liseré de noyau commercial) ;
- 17) Considérant que la demande est lacunaire quant au chemin d'évacuation de la hotte de cuisine ;
- 18) Considérant que 2 logements sont aménagés aux étages supérieurs et qu'ils se répartissent comme suit :
 - 1 logement duplex (+/- 115m²) d'une chambre au 2ème étage et dans la partie arrière des combles ;
 - 1 studio de +/- 30 m² dans la partie avant des combles ;
- 19) Considérant que la répartition et l'organisation des logements ne sont pas fonctionnels et nécessitent la création de volumes supplémentaires qui viennent densifier encore plus cette parcelle déjà fortement bâtie ;
- 20) Considérant en effet que le logement 1 chambre est éclairé en partie arrière par un double jour donnant sur le restaurant ;
- 21) Considérant qu'aucun espace de rangement privatif n'est prévu en cave ou au sein des logements, ce qui déroge à la réglementation en vigueur ;
- 22) Considérant que ces modifications visent à densifier encore davantage l'occupation d'une parcelle déjà très densément bâtie ;
- 23) Considérant qu'il serait préférable de proposer un seul logement afin de dédensifier l'occupation de l'immeuble ;
- 24) Considérant que la toiture plate du bâtiment arrière est verdurisée sur +/- 45 m² et qu'un chemin d'évacuation y est prévu pour le commerce ;
- 25) Considérant qu'une ébauche d'enseignes est reprise sur les plans, que les permis « enseignes » ont une durée limitée à 9 ans et que dès lors qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes dans le cas où elles ne sont pas conformes aux Règlements d'Urbanisme ;
- 26) Considérant que la construction des locaux est antérieure au 01/10/1998 et qu'il est donc probable que de l'amiante soit présente au sein de ceux-ci. Il convient, avant tout travaux de transformation ou de démolition, de réaliser un inventaire amiante et de le joindre à toute demande de permis d'urbanisme impliquant des travaux de ce type ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le studio et conserver un seul logement au sein de l'immeuble ;
- prévoir un espace de rangement privatif pour le logement ;
- se conformer au code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines (terrasse et baies mitoyennes) ;
- introduire auprès du département urbanisme et environnement de la commune de Schaerbeek, par l'entrepreneur sélectionné, une déclaration de chantier de classe 3, et ce au minimum 30 jours avant le début des travaux ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*