

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/10/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Louvain, 658**OBJET :** Changer, pour une durée limitée à 1 an, l'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif (centre d'hébergement pour réfugiés).**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 09/09/2021 au 08/10/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à : changer, pour une durée limitée à 1 an, l'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement d'intérêt collectif (centre d'hébergement pour réfugiés) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'autorisation de bâtir du 4 avril 1911 visant à : " construire divers bâtiments et un mur de clôture " ;
3. Vu le certificat d'urbanisme du 27 mars 1990 visant à : " construire un immeuble de bureaux et logements " ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 17 novembre 1992, prorogé le 20 septembre 1994, visant à : " construire un bâtiment commun d'entreprise " ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 19 avril 1994 visant à : " étendre les niveaux -2 et -1 de l'immeuble et aménager la toiture de cette extension en terrasse " ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 1<sup>er</sup> juillet 1997 visant à : " réaliser de petites transformations intérieures et extérieures et apporter les modifications suivantes au permis délivré le 17 novembre 1992:
  - au niveau -1 : création d'un escalier extérieur donnant accès à la passerelle vers la rue Henri Evenepoel et légère modification du profil des terres,
  - au niveau +1: suppression du balcon en façade nord-ouest,
  - surhausse de l'étage technique de +/- 75cm,
  - percement de baies dans le mur mitoyen droit (vers n° 654 chaussée de Louvain) aux niveaux 0, +1 et +2 " ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 21 mars 2017 visant à : " placer 8 antennes de réception TV sur une plateforme en toiture du 658 (en remplacement des 9 antennes existantes du 656)" ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 16 avril 2020 visant à : « changer l'affectation d'un immeuble de bureau en centre de fitness (Basic-Fit) », délivré le 16 avril 2020 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale ;
9. Considérant que, lorsque la réalisation du permis d'urbanisme du 16 avril 2020 aura été contrôlée et, le cas échéant, jugée conforme, l'entièreté du bâtiment avant aura comme affectation du commerce (centre de fitness);
10. Considérant cependant que la situation licite actuelle de la parcelle est la suivante :
  - bâtiment avant: bureaux,
  - bâtiment arrière: bureaux ;

**AFFECTATION :**

11. Vu l'Arrêté du Gouvernement du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée et n'autorisant qu'une durée maximale d'un an pour l'implantation d'installation à caractère social ;
12. Considérant, dès lors, que le permis d'urbanisme sollicité ne peut être délivré pour une durée plus longue ;
13. Considérant que, concernant l'application de la prescription 0.6 du PRAS, le projet n'améliore pas spécifiquement les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de cet intérieur d'ilot car il ne prévoit aucune modification impactant ces différents aspects ; que, néanmoins, la situation n'est pas dégradée vu que maintenue à l'identique ;

14. Considérant que le projet vise à changer l'affectation des lieux sans travaux lourds et pendant une courte durée afin de répondre à une situation urgente dictée à un problème humanitaire ;
15. Considérant qu'il s'agit d'un permis d'urbanisme dont la durée est limitée et qu'une attention particulière à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot devra être apportée lors d'une prochaine demande de permis d'urbanisme portant sur ce bâtiment ;
16. Considérant dès lors que le projet est conforme à la prescription 0.6 précitée et que, concernant l'application de la prescription 0.7.2 (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone), cette possibilité est prévue par le PRAS dans la mesure où les aménagements sont compatibles avec la destination principale de la zone (forte mixité) et les caractéristiques du cadre urbain environnant, ce qui est le cas en l'espèce ;
17. Considérant toutefois que, concernant les aménagements intérieurs, les plans sont lacunaires et que, malgré la situation d'urgence, une attention particulière doit être apportée au bien-être des personnes fragilisées qui seront accueillies dans ce centre ;
18. Considérant donc que les aménagements intérieurs doivent être revus afin de garantir un minimum de confort et d'intimité aux occupants ;

#### ENVIRONNEMENT :

19. Considérant que le parking, qui n'est donc plus liée à du bureau mais à ce nouvel équipement d'intérêt collectif, reste inutilisé ; que cette situation est dommageable au vu du manque de places de stationnement dans le quartier ;
20. Considérant qu'il serait intéressant, au vu du contexte environnant (commerces, logements, bureaux, ...), de mutualiser de parking au profit des riverains et/ou des usagers des bâtiments avoisinants ;
21. Vu le permis d'environnement de classe 1B du 17 mai 2006, délivré par Bruxelles Environnement pour une durée de 15 ans, et visant à « exploiter un immeuble de bureaux comprenant un parking de 107 places et diverses installations techniques » ;
22. Considérant donc que le permis en question n'est plus valide et qu'il y a lieu d'obtenir une nouvelle autorisation en bonne due forme afin que l'utilisation de ce parking se fasse de manière licite ;
23. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante préalablement aux travaux et l'introduction d'une demande de permis spécifique pour désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
24. Considérant que les travaux projetés concernent la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m<sup>2</sup> et que, en conséquence, ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale de Schaerbeek avant leur entame ;

#### AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'ensemble des aménagements intérieurs afin de garantir aux mieux le confort et l'intimité des occupants ;
- limiter l'occupation des lieux à 1 an maximum à partir de l'octroi du permis d'urbanisme.

*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,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*