

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Rogier, 357

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (commerce et 6 logements), régulariser la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et la modification de l'aspect architectural de la façade avant, mettre en conformité l'installation technique (condenseurs) sous abri dans la zone de cours et jardins et la réalisation de travaux structurels (ouvertures de baies)

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 11/11/2021 au 25/11/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce et 6 logements):
 - régulariser :
 - la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre IV du RRU (porte d'entrée),
 - mettre en conformité :
 - l'installation technique (condenseurs) sous abri dans la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (dispositif dans la zone de cours et jardin),
 - la réalisation de travaux structurels (ouvertures de baies) ;
2. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 29 novembre 1957 visant à « construire un immeuble de trois étages » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 1 avril 1997 visant à « installer 207 m² de bureaux au 1^{er} étage (ex-logement), construire une verrière au rez-de-chaussée et placer des châssis fermant deux terrasses au 1^{er} étage ; que ce permis a été partiellement accordé en excluant le changement d'affectation des logements en bureaux et de la fermeture des deux terrasses au 1^{er} étage » ;
4. Vu le permis d'urbanisme délivré le 16 juillet 1998, en recours, par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et autorisant la fermeture des terrasses du 1^{er} étage ;
5. Vu le recours de la Commune de Schaerbeek au Conseil d'Etat contre cette décision, rejeté le 19 octobre 2004 ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2006 visant à « changer l'affectation du rez-de-chaussée affecté en bureau en commerce (textile) » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 30 septembre 2008 visant à « changer l'affectation d'un rez-de-chaussée (bureau) en commerce avec modifications structurelles aux sous-sol et rez-de-chaussée et modifier la vitrine » ;
8. Vu le permis d'urbanisme à durée limitée du 25 août 2020 visant à « mettre en conformité le placement d'une enseigne parallèle et deux enseignes perpendiculaires » ;
9. Vu la confirmation du 22 octobre 2020, attestant de l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée, de 2 logements par étage (soit 6 logements) et de locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol ;
10. Vu la mise en demeure du 17 juillet 2020 portant sur :
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
 - la construction d'une annexe,
 - la modification de l'utilisation de la zone de cour et jardin en zone de stockage ;

11. Vu l'Article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
12. Vu la déclaration environnementale de classe 3, déclarée complète en date du 19 mai 2021 et visant à « exploiter des installations frigorifiques (rubrique 132 A) » ;
13. Considérant que la présente demande ne porte que sur les actes et travaux réalisés au rez-de-chaussée et en façade avant ;
14. Considérant qu'une annexe d'environ 33 m² a été construite en matériaux légers au rez-de-chaussée arrière ; que cette annexe déroge à la réglementation en vigueur car elle dépasse le voisin le plus profond en hauteur et en profondeur ; qu'elle entraîne une rehausse (+/- 40 cm) du mur mitoyen de gauche mais que celle-ci est minime et que l'annexe permet l'addition d'un volume dédié au stockage des marchandises du commerce ;
15. Considérant toutefois qu'il est nécessaire de construire une annexe en matériaux durables dont la toiture est plate et le mur mitoyen est réalisé en bonne et due forme ;
16. Considérant qu'il serait bénéfique de végétaliser la nouvelle toiture créée afin d'assurer un certain degré de biodiversité sur le site ;
17. Considérant qu'un abri non clos (7,2 m²) à usage commercial a été prévu dans la zone de cours et jardins pour l'installation des condenseurs ; que ces installations de froid ne peuvent être éteintes la nuit, ce qui implique qu'elles sont susceptibles d'engendrer des dépassements des seuils acoustiques réglementaires durant ces périodes, tel que repris dans l'étude acoustique jointe à la demande ;
18. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un bardage acoustique autour de celles-ci ;
19. Considérant que, après ces travaux, la parcelle bénéficie d'environ 190 m² de zone de cours et jardins perméabilisée en pleine terre et que celle-ci ne doit en aucun cas être utilisée comme une zone de stockage ;
20. Considérant que le commerce augmente sa superficie de plancher à 230 m² et que cette augmentation est conforme aux prescriptions de la zone, sans porter atteinte à sa mixité ;
21. Considérant que, conformément à la réglementation en vigueur, le commerce doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
22. Considérant qu'il semble que les portes coulissantes intégrées aux vitrines commerciales, dessinées en façade avant dans les plans d'origine, n'ont pas été réalisées, et que des châssis fixes avec division tripartite ont été placés à leur place ; que ces châssis s'accordent avec l'ensemble du bâtiment ;
23. Considérant que deux portes d'entrée ont été créées via l'alcôve à front de rue et que celles-ci ne sont pas conformes aux règlements en vigueur car aucune d'elle n'assure un libre passage de minimum 0,95 m, mais que cette dérogation est minime (0,94 m) ;
24. Considérant qu'il est envisageable de prévoir une marche biseautée permettant un accès plus aisé pour les PMR ;
25. Considérant qu'il y a eu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois de la notification du permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une annexe en matériaux durables dont la toiture est plate et le mur mitoyen est réalisé en bonne et due forme ;
- prévoir un bardage acoustique autour des condenseurs situés dans l'intérieur d'îlot ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme sollicité.

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 - hauteur)
- dérogation à l'art. 6 du titre IV du RRU (porte d'entrée)
- dérogation à l'art. 39 du titre I du RCU (dépôt et dispositifs dans la zone 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,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*