

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/05/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Palais, 108 - 112

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant un commerce de service et un apart-hôtel, effectuer des travaux de démolition, installer un nouvel escalier de secours extérieur en façade arrière (n° 108-110) et mettre en conformité l'installation d'un autre escalier de secours en façade arrière (n° 112), la couverture d'une cour au niveau du rez-de-chaussée, la réalisation de travaux structurels intérieurs, l'agrandissement d'une terrasse au premier étage ainsi que le placement de pare-vues

**SITUATION :** AU PRAS :

zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 12/04/2022 au 26/04/2022

**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 bâtiment comprenant un commerce de service et un apart-hôtel :
  - effectuer des travaux de démolition (supprimer des balcons et des échelles métalliques),
  - installer un nouvel escalier de secours extérieur (n° 108-11), en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, art. 4 et 6 (une partie de celui-ci est hors gabarit constructible),
  - mettre en conformité :
    - l'installation d'un autre escalier de secours en façade arrière (n° 112), en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
    - la couverture d'une cour au niveau du rez-de-chaussée,
    - la réalisation de travaux structurels intérieurs (mezzanine et escalier interne),
    - l'agrandissement d'une terrasse au premier étage et le placement de pare-vues, dont une partie déroge au RRU, Titre I, art.4 et 6 (hors gabarit) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu le permis d'urbanisme du 31 mai 2005 visant à « changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en apart-hôtel (22 chambres) avec fitness, sauna, hammam, salle d'aérobic et salon de coiffure » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 29 novembre 2016, délivré sous conditions et visant à « modifier l'affectation en établissement hôtelier (apart-hôtel), agrandir le complexe d'apart-hôtel situé au 108 rue des Palais, aménager 11 unités d'hébergement et modifier le volume au rez-de-chaussée, dans un immeuble de bureaux et que ce permis n'a pas encore été contrôlé (8 unités accordées au 112) » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 15 mai 2018 visant à « mettre en conformité des enseignes placées en façade avant et de l'aménagement d'une terrasse aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ième</sup> étage en façade arrière, dans un immeuble comprenant un apart-hôtel de 22 chambres » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 octobre 2019 suite à la demande visant à « mettre en conformité le remplacement des châssis en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC et la modification de l'escalier de secours situé en façade arrière, dans un établissement hôtelier (apart-hôtel) » ;
6. Vu la situation régulière du bien, à savoir du commerce et un établissement hôtelier (apart-hôtel comprenant 22 appartements pour le n° 108-110 et 10 (et non 11) appartements pour le n° 112 ;
7. Vu l'avertissement du 18 septembre 2018 portant sur :
  - le remplacement des châssis avant sans respect du matériau d'origine,
  - la modification de l'escalier de secours situé en façade arrière (escalier droit en lieu et place de colimaçon) ;

**GENERALITES :**

8. Considérant que la présente demande ne porte que sur l'appart-hôtel, qui s'étend désormais dans les deux immeubles ;
9. Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 2 décembre 2021 ;

**DEMOLITIONS :**

10. Considérant que l'installation du nouvel escalier de secours au n° 108-110 nécessite la suppression de balcons et d'une échelle métallique ;
11. Considérant que l'escalier de secours au n° 112, couvert par un permis valable, n'est plus en place ;

**TRAVAUX STRUCTURELS :**

12. Considérant qu'une mezzanine est aménagée dans une des chambres du rez-de-chaussée et que l'on y accède via un nouvel escalier interne ;

**VOLUMES :**

13. Considérant que la couverture de l'annexe au rez-de-chaussée (n° 108-110) s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet d'agrandir une des chambres de l'hôtel ;

**N° 108-110 :**

14. Considérant que l'escalier de secours (en deux parties) ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé et qu'il ne sera utilisé qu'en cas d'incendie ;
15. Considérant dès lors que l'atteinte aux parcelles voisines sera limitée ;

**N° 112 :**

16. Considérant que l'escalier de secours, initialement en colimaçon, a été remplacé par un autre modèle plus imposant ;
17. Considérant qu'une demande avait déjà été introduite pour sa mise en conformité mais n'avait pu être accordée étant donné les problèmes de vues intrusives ;
18. Considérant que cette nouvelle demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente du fait que cet escalier n'est plus implanté le long du mitoyen droit mais bien à 1,9 m de ce dernier ;
19. Considérant en effet qu'il ne génère plus de vues intrusives sur la parcelle mitoyenne droite et qu'il porte moins atteinte à l'éclairage des chambres de l'hôtel ;
20. Considérant que les deux escaliers de secours permettent une évacuation sécurisée de l'ensemble de la clientèle de l'hôtel ;

**TERRASSE :**

21. Considérant que la terrasse sur le toit plat au 1<sup>er</sup> étage est légèrement agrandie et que cette modification s'accompagne de l'installation de pare-vues ;
22. Considérant que ces derniers ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables et qu'ils ne sont pas très qualitatifs ;
23. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur a précisé que ces pare-vues avaient déjà été supprimés ;

**FACADE DU N° 112 :**

24. Considérant que cet immeuble néoclassique date d'avant 1932 et qu'il est donc repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
25. Considérant que les châssis en bois ton blanc respectent la typologie de cet immeuble à l'exception des portes-fenêtres qui doivent être munies d'une allège pleine en bois ;
26. Considérant que la porte cochère en bois est maintenue dans son état d'origine ;
27. Considérant que le plan de la façade projetée est lacunaire en ce qui concerne les ferronneries mais qu'il a été confirmé en séance de la commission de concertation que celles-ci sont bien maintenues et qu'il s'agit d'un dessin simplifié sur les plans ;

**HORS DEMANDE**

28. Considérant que les installations techniques (climatisation, cheminées, etc.) visibles sur les photos ne font pas partie de la présente demande mais devront faire l'objet d'une demande spécifique ou être retirées.

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer les pare-vues ;
- dessiner les garde-corps d'origine ou adapter la légende des matériaux projetés ;
- prévoir des allèges pleine en bois pour les portes-fenêtres.

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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*