

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Royale-Sainte-Marie 23 - 25**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (commerce et 5 logements), régulariser les 3 logements supplémentaires portant le nombre de logements à 8 unités et préserver l'affectation commerce au niveau -1 et rez-de-chaussée, créer des annexes en partie arrière, aménager des terrasses, réaliser des travaux structurels (mise à niveau des planchers entre les immeubles situés aux n°23 et 25, placement d'un ascenseur et d'un monte-charge, ...) et modifier l'aspect architectural de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 07/09/2020 au 21/09/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

L'architecte

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce et 5 logements) :
  - régulariser les 3 logements supplémentaires portant le nombre de logements à 8 unités et préserver l'affectation commerce aux sous-sol et rez-de-chaussée en dérogation aux Titres II, articles 10 du RRU et du RCU (éclairage naturel),
  - créer des annexes en partie arrière en dérogation au Titre I, articles 4 et 6 du RRU (profondeur et hauteur),
  - aménager des terrasses,
  - réaliser des travaux structurels (mise à niveau des planchers entre les immeubles situés aux n°23 et 25, placement d'un ascenseur, monte-charge, ...) en dérogation au titre IV, articles 9 et 11 du RRU (largeur des couloirs et ascenseur pour les PMR),
  - modifier l'aspect architectural de la façade avant (châssis, volet, enseigne, ...);

## Historique :

- 2) Vu le permis d'urbanisme du 2 septembre 1997 en vue de "transformer deux immeubles" ;
- 3) Vu l'ordre d'interruption des travaux du 6 novembre 1998 confirmé par le Bourgmestre ;
- 4) Vu la mise sous scellés du chantier le 9 novembre 1998 ;
- 5) Vu la levée des scellés le 17 novembre 1998 suite à l'engagement de M. Kart (demandeur) à introduire des plans modificatifs dans les meilleurs délais ;
- 6) Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 15 mai 2000, et l'avis du Fonctionnaire délégué du 10 juillet 2000, concluant :
  - "Un avis favorable serait émis si les plans sont modifiés pour rencontrer les conditions suivantes :
    - rendre les logements conformes au titre II du RRU et le bâtiment conforme au titre IV du RRU,
    - ne dépasser en aucun point les gabarits autorisés par le permis d'urbanisme du 2 septembre 1997,
    - limiter à 6 le nombre de logements dans l'ensemble des deux immeubles,
    - maintenir la corniche du 25" ;
- 7) Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 juillet 2000 en vue de "transformer deux immeubles" et tendant à modifier après travaux le permis d'urbanisme du 2 septembre 1997 ;
- 8) Vu le recours au Collège d'urbanisme introduit par le demandeur le 18 septembre 2000, et la décision du refus du Collège d'urbanisme du 25 octobre 2002 ;
- 9) Vu le recours au Gouvernement introduit par M. Kart (le demandeur actuel et précédent) contre la décision du Collège d'urbanisme le 22 novembre 2002, et la décision du refus du Gouvernement du 8 juillet 2004 ;

- 10) Vu la mise en demeure du 13 mai 2016 visant l'ensemble des travaux réalisés sans permis d'urbanisme, et maintenus, malgré le refus de permis du 18 juillet 2000 et le procès-verbal du 6 novembre 1998 ;
- 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 le refus de permis d'urbanisme du 29 août 2018 en vue de "(...) mettre en conformité : la modification du nombre et de la répartition des logements aux étages (8 au lieu de 5), la modification de la destination du 1<sup>er</sup> étage (commerce) en logement (2 unités), la modification du volume de la toiture, la modification esthétique de l'ensemble des façades avants en vue de les réunifier, la construction d'annexes en façade arrière et l'installation de balcons et de couvertures légères, la réalisation de travaux structurels, la modification des accès aux bâtiments et la modification des aménagements intérieurs sur tous les étages" et tendant à régulariser la situation existante de fait ;
- 13) Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 12 juin 2018 concluant : " (...) la demande pourrait être autorisable si les plans sont modifiés en respectant les conditions suivantes :
- rendre les logements duplex conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ,
  - rendre l'espace commercial conforme au titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme,
  - verduriser et rendre inaccessible la toiture plate en intérieur d'îlot,
  - démonter les rehausses mitoyennes en intérieur d'îlot non conformes au permis d'urbanisme du 2 septembre 1997,
  - rendre les balcons en façade arrière conformes au Code Civil,
  - supprimer le garage au rez-de-chaussée,
  - proposer un local vélos/poussettes accessible à tous les occupants de l'immeuble,
  - préciser et indiquer la répartition des caves en proposant au moins une cave pour chaque logement,
  - rendre le local compteur accessible en tout temps par l'ensemble des occupants de l'immeuble,
  - préciser le caractère inhabitable des pièces utilisées comme dressing dans les logements,
  - supprimer les évacuations en façade avant,
  - proposer des garde-corps au 1er étage qui s'accordent mieux avec les qualités architecturales d'origine du bâtiment,
  - supprimer les fenêtres dans les entablements en façade avant,
  - faire une nouvelle proposition de façade au rez-de-chaussée s'accordant mieux aux caractéristiques du bâtiment
  - et respectant le titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Projet :

- 14) Considérant que la demande porte sur les mêmes objets que le refus de permis d'urbanisme du 29 août 2018 et tend à régulariser les travaux déjà réalisés via des modifications substantielles respectant en majorité les conditions reprises ci-dessus ;

Volumes et terrasses :

- 15) Considérant que les volumes arrière sont revus en vue de diminuer les dérogations au niveau des gabarits autorisables par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir:
- Au premier étage, les murs mitoyens sont rabaissés en vue de revenir à la situation de droit,
  - La toiture plate est végétalisée, ce qui améliore les qualités esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot,
  - Au deuxième étage, des retraits de 3m sont prévus de part et d'autre des limites mitoyennes pour la partie centrale et les volumes aux abords des limites mitoyennes diminués d'1m17 et les toitures plates rendues inaccessibles,
  - Au troisième étage, le volume arrière est modifié, respectant des retraits de plus de 3m de part et d'autre des limites mitoyennes pour le volume central, des terrasses sont aménagées sur la toitures plates des volumes du deuxième étage, et les volumes aux abords des limites mitoyennes diminués mais dépassent en profondeur les gabarits autorisables de 95cm en partie droite,
  - Il en est de même pour le 4<sup>ème</sup> étage pour le volume central et pour la nouvelle façade arrière principale qui s'aligne sur le voisin le plus profond;

## Logements :

- 16) Considérant que si le projet tend à respecter les prescriptions relatives aux normes d'habitabilité des immeubles de logements, notamment par la proposition de deux lucarnes en façade arrière,
- 17) Considérant cependant que les logements duplex au 4<sup>ème</sup> étages possèdent un séjour de 37 m<sup>2</sup> sans fenêtres verticales et un salon de 16 m<sup>2</sup> possédant une vue droite et qu'il serait préférable de réunir ces deux espaces de séjour en supprimant la cloison les séparant afin d'offrir une vue droite à l'ensemble des espaces de séjour ;
- 18) Considérant qu'aux deuxième et troisième étages gauche les séjours possèdent une superficie nette éclairante inférieure à celle prescrite dans les titres II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme mais que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
- 19) Considérant dès lors que le projet densifie l'occupation des immeubles existants en tendant à une amélioration de la conformité du bâti, ce qui justifie les dérogations contenues dans cette demande ;
- 20) Considérant que l'ensemble de l'immeuble doit répondre aux dispositions du titre IV (Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite) du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les logements aux étages sont accessibles par ascenseur et que le commerce fait plus de 200 m<sup>2</sup> ;
- 21) Considérant cependant que l'ascenseur permettant d'accéder aux logements des étages ne répond pas aux prescriptions de l'art. 11 (ascenseurs) du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la cabine ne réunit pas les conditions nécessaires, ni à l'art. 6 (porte d'entrée) en ce que les portes d'accès aux appartements font moins de 95 cm de passage libre ;
- 22) Considérant par ailleurs que la proposition d'élévateur vertical à plateforme ne permet pas de tendre à respecter le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme au sein des 700 m<sup>2</sup> de superficies commerciales en ce que ce type d'installation n'est autorisée que pour franchir au maximum 1,80m hors gaine fermée ;
- 23) Considérant dès lors que les modifications apportées aux espaces de circulation et aux accès de l'espace commercial ne permettent de respecter aucune des prescriptions et normes relatives à l'accès et à la circulation interne des personnes à mobilité réduite et que cette proposition est inacceptable ;

## Locaux communs :

- 24) Considérant qu'au rez-de-chaussée, le garage est supprimé afin de créer un grand local pouvant accueillir les vélos et les poussettes, ce qui permet d'apporter une solution pour favoriser la mobilité douce pour les occupants de cet immeuble ;
- 25) Considérant que chacun des logements disposent d'un espace de stockage en cave,
- 26) Considérant qu'un nouvel accès au sous-sol est créé pour rendre accessible le local compteurs à l'ensemble des habitants ;

## Modifications en façade avant:

- 27) Considérant que la nouvelle façade avant proposée aux étages s'harmonise avec le cadre urbain environnant et tend à respecter les objections relevées lors de la précédente procédure de régularisation ;
- 28) Considérant cependant que le rez-de-chaussée en façade à rue enlaidit l'esthétique de la façade avant, qu'une nouvelle solution architecturale est proposée en prenant compte du rythme des travées des étages et de l'esthétique et de la typologie des façades voisines mais que le placement de châssis en pvc gris et du caisson à volet au rez-de-chaussée nuit à l'esthétique de la façade;
- 29) Considérant que l'emplacement prévu pour l'enseigne parallèle du commerce est conforme aux prescriptions du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 30) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 31) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la notification du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 après la notification du permis d'urbanisme ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- Proposer des châssis en bois moulurés pour les vitrines du commerce du rez-de-chaussée ;
- Supprimer le caisson à volet au-dessus du commerce ;
- Supprimer la cloison entre les deux espaces de séjour des logements duplex aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;
- Art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel) ;
- Art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Art .6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- Art. 9 du Titre IV du RRU (larger couloir) ;
- Art. 11 du Titre IV du RRU (ascenseur).

Abstention: -

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*