

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2020****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Palais 26 -28-30

**OBJET :**

dans deux immeubles affectés en bureaux et commerce, aménager 5 logements (dont un duplex une chambre, un studio et trois appartements deux chambres), régulariser l'annexe au rez-de-chaussée côté gauche n°28 (stock du commerce), l'annexe arrière au niveau du duplex rez-de-chaussée/sous-sol et des travaux structurels intérieurs, placer un nouvel escalier extérieur, modifier le relief du sol au niveau du jardin, ajouter des balcons aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, rehausser le volume de la toiture en façade arrière et apporter des modifications à l'aspect architectural de la façade avant au n°28 (divisions des châssis)

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

## AUTRE :

dans le périmètre d'un bien classé : immeuble rue des Palais 11 (AGRBC du 7 mars 2002)

**ENQUETE :**

du 01/10/2020 au 15/10/2020

**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 deux immeubles affectés en bureaux et commerce :

- aménager 5 logements (dont un duplex une chambre, un studio et trois appartements deux chambres (en dérogation au RRU et au RCU, Titre II, art. 4 hauteur sous plafond des locaux habitables (cuisine/séjour RDC) et au RRU, Titre II, art. 8 (WC niv+3), RRU, Titre II, art. 10 (Eclairage (studio), RCU, Titre II, art. 10 (Eclairage (chambre en sous-sol), RRU, Titre II, art. 3 superficies minimales (Chambres premier et deuxième étages), RCU, Titre II, art. 3 superficies minimales (chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages));
- régulariser l'annexe au rez-de-chaussée côté gauche n°28 (stock du commerce), l'annexe arrière au niveau du duplex rez-de-chaussée/sous-sol (en dérogation au Titre I, art. 4 et 6 du RRU) et des travaux structurels intérieur) ;
- placer un nouvel escalier extérieur (en dérogation au Titre I, art. 4 et 6 du RRU);
- modifier le relief au niveau du jardin ;
- ajouter des balcons aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages (en dérogation au Titre I, art. 4 et 6 du RRU) ;
- rehausser le volume de la toiture en façade arrière (en dérogation au Titre I, art. 4 et 6 du RRU et au RCU, Titre I, art. 12 - lucarnes) ;
- apporter des modifications à l'aspect architectural de la façade avant du n°28 (divisions des châssis) ;

Historique

**N°26-28**

2) Vu l'autorisation de bâtir du 12 octobre 1908 visant à construire deux maisons ;

3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 janvier 1956 visant à transformer la façade ;

4) Vu le permis d'urbanisme du 21 février 2017, visant à « dans un immeuble de bureaux, changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureau vers commerce et placer une enseigne parallèle à la façade » ;

**N°30**

5) Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 12 octobre 1908 visant à construire deux maisons

6) Vu la situation licite du bâtiment reprenant la répartition suivante :

- Rez-de-chaussée gauche (n°26-28) commerce,
- L'ensemble des locaux restants sont affectés en bureaux,

- 7) Vu le procès-verbal d'infraction du 10 novembre 2017, visant que des travaux ont été exécutés sans permis d'urbanisme sur l'immeuble repris sous rubrique ;
- 8) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 9) Considérant que la présente demande vise principalement à reconverter cet immeuble affecté en commerce (rez-de-chaussée côté gauche) et bureaux sur le reste des superficies en un immeuble de 5 logements tout en préservant le commerce au rez-de-chaussée gauche et un bureau attenant au logement au rez-de-chaussée côté droit ;
- 10) Considérant que la répartition proposée est la suivante :
  - Côté rez-de-chaussée gauche : commerce,
  - Côté rez-de-chaussée droit : un logement une chambre en duplex avec le sous-sol avec un bureau attenant au rez-de-chaussée avant (92m<sup>2</sup>+bureau 16m<sup>2</sup>),
  - 1<sup>er</sup> étage, un logement deux chambres (66m<sup>2</sup>) + un studio (26m<sup>2</sup>),
  - 2<sup>ème</sup> étage, un logement deux chambres (79m<sup>2</sup>),
  - 3<sup>ème</sup> étage, un logement deux chambres (71m<sup>2</sup>),

#### Commerce:

- 11) Considérant qu'une annexe est présente au rez-de-chaussée du n°28, que celle-ci couvre l'entièreté de la parcelle du n°26-28 mais que la réunion des deux bâtiments ne représente plus qu'une unité et que dès lors celle-ci ne représente pas une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- 12) Considérant de plus qu'il s'agit d'un espace de stockage nécessaire pour le commerce et qu'elle n'apporte pas de nuisance aux parcelles voisines;

#### Logements

- 13) Considérant que l'accès aux étages pour le n°28 a été supprimé, que les deux bâtiments sont réunis et que l'entrée des logements présents aux étages s'effectue au n°30, que des percements ont été réalisés entre le n°28 et le n°30, que ceux-ci permettent de lier deux immeubles et d'étendre les superficies des logements sur l'ensemble du plateau créé par niveau sur ces deux immeubles ;

#### Duplex sous-sol et rez-de-chaussée :

- 14) Considérant qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée surplombant la cour anglaise en partie arrière du n°30, qu'elle déroge au Titre I, art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en hauteur et en profondeur car elle est située à 3,8m du voisin de gauche ;
- 15) Considérant que celle-ci agrandit quelque peu les superficies habitables du duplex au niveau du rez-de-chaussée mais qu'au niveau du sous-sol, celle-ci diminue fortement l'éclairage de la chambre installée au sous-sol ;
- 16) Considérant que la hauteur sous plafond dans la cuisine et dans cette annexe au rez-de-chaussée est de 2m26, ce qui constitue une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal d'Urbanisme et nuit aux qualités spatiales du logement;
- 17) Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre au sous-sol est de 2m50, que la surface d'éclairage satisfait aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme mais déroge cependant à l'article 10 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme qui ne prend en compte que les superficies éclairantes hors sol ;
- 18) Considérant que l'éclairage est fortement réduit par la terrasse à l'étage supérieur couvrant la cour anglaise (hauteur sous la terrasse 2m22), l'escalier reliant le rez-de-chaussée au jardin et sa situation qui fait face à des plantations en terrasse car la fenêtre est située sous le niveau du sol;
- 19) Considérant qu'il s'agit d'un local de nuit et qu'un éclairage moins important peut être acceptable mais que la situation pourrait être améliorée par le déplacement de l'escalier extérieur et l'utilisation d'un matériau ajouré pour celui-ci ainsi que la suppression de l'annexe au rez-de-chaussée;
- 20) Considérant que le nouvel escalier est implanté au-delà des gabarits autorisables mais celui-ci étant en partie centrale, il n'apporte pas de nuisance au niveau des vues sur les parcelle voisine et est nécessaire pour l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée ;
- 21) Considérant qu'un bureau est préservé en partie avant du rez-de-chaussée et que celui-ci est en lien avec le logement duplex et est donc à considérer comme accessoire à ce logement;

1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages :

- 22) Considérant que la surface des chambres aux premier et deuxième étages est réduite par la surface des sanitaires ;
- 23) Considérant que ces appartements ne possèdent pas au moins une chambre principale d'une superficie minimale de 14m<sup>2</sup>, ce qui constitue une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur;
- 24) Considérant qu'il y a lieu de rendre conforme une des deux chambres en revoyant l'aménagement;
- 25) Considérant qu'afin de permettre une bonne qualité d'habitabilité, il y a lieu de proposer des sanitaires fermés comprenant une ventilation naturelle ou mécanique ;
- 26) Considérant qu'au premier étage un logement de type studio est aménagé en partie arrière, ce qui nuit à l'évacuation des personnes par les services de secours depuis la rue ;
- 27) Vu l'avis défavorable du SIAMU daté du 8 juillet 2020 concernant la création d'un studio en partie arrière car celui-ci ne dispose pas de deux voies d'évacuation et que l'ajout d'un escalier supplémentaire n'est pas envisageable ;
- 28) Considérant que la pièce de séjour ne possède pas une superficie d'éclairage satisfaisante ;
- 29) Considérant qu'il y a lieu d'ajouter les superficies du studio au logement deux chambres ;
- 30) Considérant que le balcon au premier étage ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'il améliore le confort du studio et qu'au vu de la hauteur des murs mitoyens des parcelles voisines, il ne nuit pas à la tranquillité de celles-ci ;
- 31) Considérant que la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage améliore la qualité de vie de l'appartement malgré son implantation au-delà des gabarits autorisables et ne génère pas de vue intrusive vers les parcelles voisines ;

3<sup>ème</sup> étage :

- 32) Considérant que la lucarne arrière ne peut être considérée comme telle selon la définition des lucarnes du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme, qu'il s'agit donc d'une rehausse de toiture avec un balcon attenant, que ces modifications ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables par le Règlement Régional d'Urbanisme, mais que celles-ci améliorent le confort du séjour de l'appartement situé dans les combles ;
- 33) Considérant que la salle de bain avec toilette au 3<sup>ème</sup> étage donne sur le séjour avec cuisine, que c'est une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 34) Considérant qu'il convient de retirer la toilette de cette salle de bain ou d'ajouter une porte supplémentaire afin de créer un sas avec le séjour;
- 35) Considérant que le plan est lacunaire et que la destination de la mezzanine n'est pas indiquée, celle-ci ne peut être utilisé comme chambre ou comme local habitable ;

## Façade avant :

- 36) Considérant que des châssis en façade au n°28 sont modifiés ;
- 37) Considérant que le plan de façade est lacunaire et manque les détails de modénature ce celle-ci ;
- 38) Considérant que le projet ne vise pas à effacer ces détails de la façade ;
- 39) Considérant que les fenêtres simples à imposte sont remplacées par des fenêtres à double ouvrant avec imposte très semblables à celles d'origine ;
- 40) Considérant que ces châssis sont en bois blanc et que cela ne nuit pas à la qualité esthétique et patrimoniale de la façade et que dès lors, la modification est acceptable ;

## Locaux communs :

- 41) Considérant que chacun des appartements possède des locaux de stockage au sous-sol ;
- 42) Considérant qu'à l'entresol (rez/1<sup>er</sup>) un local vélos et poussettes est prévu ;
- 43) Considérant que ce local est difficile d'accès car une volée d'escalier doit être franchie mais que les immeubles sont situés dans une zone bien desservie en transports en commun;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer le volume de l'annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
- déplacer l'escalier extérieur et utiliser un matériau ajouré pour celui-ci ;
- aménager un seul logement au 1<sup>er</sup> étage;
- aménager au moins une chambre principale d'une superficie minimale de 14m<sup>2</sup> dans les appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages,
- aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, proposer des sanitaires fermés comprenant une ventilation naturelle ou mécanique ;

- retirer la toilette de la salle de bain de l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage ;
- ne pas utiliser la mezzanine située au dernier étage comme chambre ou local habitable ;
- 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 2 ans après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 4 (balcons, rehausse de toiture)
- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 6 (balcons, rehausse de toiture)
- Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 10 (Eclairage (chambre en sous-sol))
- Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, art. 12 (lucarnes)

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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Harry LELIEVRE, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*