

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Royale, 253 - Rue Cornet de Grez 1, 3, 5

OBJET :

dans un immeuble comprenant 1 bureau, 3 logements, des garages et parkings accessoires au bureau et aux logements du bâtiment, mettre en conformité les modifications structurelles intérieures, le placement d'un condensateur sur la toiture plate et la modification des façades

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine du 19/09/2022 au 03/10/2022

ENQUÊTE :**RÉACTIONS :**

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 immeuble mixte (comprenant 1 bureau, 3 logements, des garages et parkings accessoires au bureau et aux logements du bâtiment), mettre en conformité :
 - les modifications structurelles intérieures,
 - le placement d'un condensateur sur la toiture plate en dérogation aux art 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - la modification des façades ;
2. Vu l'autorisation du 15 octobre 1886 visant à « agrandir les écuries et remises de la maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 avril 1928 visant à « "[effectuer des] transformations » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 septembre 1934 visant à « bâtir une annexe » ;
5. Vu le permis d'environnement de 1948 et 1950 pour un dépôt de films ;
6. Vu le permis d'environnement de 1969 pour un atelier de montage de films (aux sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages) ;
7. Vu le permis d'environnement de 1978 pour continuer à exploiter un dépôt de films ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 28 septembre 2004 et prorogé le 12 septembre 2006 (périmé) visant à « démolir des anciennes annexes et reconstruire une extension sur 3 niveaux pour le logement principal, à savoir: rez-de-chaussée: extension de l'atelier avec cuisine et 2 garages; entresol: cuisine séjour, cour et jardin d'hiver, 3 chambres et 2 salles de bains; 1er étage: terrasse et salle de jeux » ;
9. Vu le refus du permis d'urbanisme du 17 mai 2011 visant à « changer l'affectation d'un atelier de production de biens immatériels (atelier de développement de films) en un immeuble de 4 appartements avec un bureau et 3 parkings au rez-de-chaussée, construire une extension en lieu et place d'annexes existantes, modifier l'aspect des façades de cet immeuble d'angle et aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe » ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 27 mai 2014 visant à « changer l'affectation d'un atelier de production de biens immatériels (atelier de développement de films) en un immeuble de 4 appartements avec un bureau et 3 parkings au rez-de-chaussée, construire une extension en lieu et place d'annexes existantes, modifier l'aspect des façades de cet immeuble d'angle et aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe » ;
11. Vu la mise en demeure et le procès verbal du 3 novembre 2020 reprenant les infractions suivantes :
 - Le non-respect des plans modificatifs du permis d'urbanisme du 27 mai 2014 :
 - Dans le logement de l'entresol rez/étage 1 arrière (= étage 1 côté rue Cornet de Grez), l'accès à la terrasse sur la toiture plate depuis le logement a été modifié : un escalier escamotable au fond du couloir en lieu et place d'un escalier en acier galvanisé dans le patio extérieur. Étant donné que cet accès était une

condition du permis d'urbanisme, et que ce permis a été accepté sur base des plans modificatifs, il y a lieu de faire valider ce nouvel accès par un nouveau permis d'urbanisme.

- Dans le logement de l'entresol rez/étage 1 arrière (= étage 1 côté rue Cornet de Grez), la rehausse en maçonnerie du mur mitoyen sur une hauteur de 3m57 et une largeur de 2m80 entre le patio du n°253 et le voisin n°255 n'a pas été exécutée. Engendre des vues directes chez le voisin, ce qui est contraire au Code civil.
 - Au niveau de la façade latérale rue Cornet de Grez, la partie du garde-corps qui devait être en verre feuilleté translucide a été remplacée par un garde-corps en acier laqué teinte anthracite. Modification de l'aspect architectural de la façade, visible depuis l'espace public.
 - Au niveau de la façade latérale rue Cornet de Grez, le gabarit de la loggia ne respecte pas les dimensions dessinées. En effet, la hauteur sous la loggia depuis le trottoir est de 2m80 au lieu de 3m20 en partie gauche et de 2m60 au lieu de 2m90 en partie droite.
 - Au niveau de la terrasse sur la toiture plate du logement de l'entre sol rez/étage 1 arrière, le retrait de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne avec le bâtiment de la rue Cornet de Grez n° 7 n'a pas été respecté. Engendre des vues directes chez le voisin, ce qui est contraire au Code civil ;
 - Le changement de destination du sous-sol semi-enterré en façade avant, de locaux accessoires aux affectations du bâtiment à logement (non conforme au RRU) ;
 - La modification du nombre de logements passant de 3 autorisés à 5 en place :
 - un logement (studio) non autorisé dans le sous-sol semi-enterré en façade avant, non conforme au RRU, Titre II, art. 3 (Normes minimales de superficie - la superficie du studio est de $\pm 21,5m^2$) et art. 10 (Éclairage naturel - la superficie d'éclairage naturel est de moins de 1/5^e de la superficie nette plancher du studio).
 - la division du logement duplex aux 3e et 4e étages (mansardes) en deux logements autonomes : un logement conforme au 3e étage et un logement (studio) dans les mansardes du 4e étage, non conforme au RRU, Titre II, art. 5 (mezzanines - hauteur sous plafond sous la mezzanine inférieure à 2m10) et art. 4 (hauteur sous plafond - la hauteur sous plafond de la chambre aménagée sur la mezzanine et sous la pente de toit est inférieure à 2m30) ;
 - Le placement d'un condenseur sur la toiture plate du logement de l'entresol rez/étage 1 arrière ;
12. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
13. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;

SITUATION LICITE :

14. Considérant que la situation licite est la suivante :

- sous-sol : accessoire aux affectations du bâtiment,
- rez-de-chaussée avant (côté rue Royale) : bureau,
- rez-de-chaussée centre : garage/parking accessoire au bureau du bâtiment,
- rez-de-chaussée arrière (côté rue Cornet de Grez) : garage/parking accessoire aux logements du bâtiment,
- entresol R/étage 1 centre et arrière (= étage 1 côté rue Cornet de Grez) : 1 logement,
- étage 1 avant et centre : activité de production de biens immatériels,
- étage 2 avant : 1 logement,
- étages 3 et 4 avant (combles) : 1 logement duplex ;

SITUATION PROJETÉE :

15. Considérant que la situation projetée ne modifie pas la situation licite ;

MODIFICATION STRUCTURELLE :

16. Considérant que l'escalier d'accès vers la terrasse du 1^{er} étage depuis le patio du logement situé à l'entresol, n'a pas été mis en œuvre ;
17. Considérant que sa réalisation était une condition émise dans le précédent permis d'urbanisme ;
18. Considérant que la présente demande prévoit un escalier escamotable depuis ce même logement ;
19. Considérant dès lors que cela répond à la condition du précédent permis d'urbanisme ;

PATIO :

20. Considérant que la rehausse en maçonnerie du mur mitoyen sur une hauteur entre le patio du n°253 et le voisin n°255 n'a pas été exécutée comme prévu dans le précédent permis d'urbanisme ;
21. Considérant que sa non-réalisation ne respecte pas le Code civil en matière de vue sur la propriété voisine (n°255) et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
22. Considérant qu'en séance, le conseil du demandeur a précisé que ce patio n'est pas accessible sauf pour son entretien et qu'il y a lieu de le préciser en plan ;

TERRASSE :

23. Considérant que la terrasse telle que proposée ne correspond pas à celle prévue dans le précédent permis d'urbanisme, qu'un retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne avec le bâtiment de la rue Cornet de Grez n° 7 n'a pas été respecté, que cela ne respecte pas le Code civil en matière de vue sur la propriété voisine et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
24. Considérant que l'arrivée de l'escalier escamotable ne respecte également pas le Code civil en matière de vue sur la propriété voisine et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

VOLUMÉTRIE :

25. Considérant qu'une installation technique est placée sur la toiture plate du 1^{er} étage, que son volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de gabarit ;

INSTALLATION TECHNIQUE :

26. Considérant que ces installations pourraient générer des nuisances acoustiques dans cet intérieur d'îlot et qu'aucune étude acoustique jointe à la demande ne permet de l'infirmier ;
27. Considérant que l'impact visuel de ces installations n'est pas conséquent, qu'un bardage ajouré en bois est prévu afin de camoufler sa présence étudié dans son esthétique pour faire écho au garde-corps;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

28. Considérant que les groupes de froid concernés constituent des installations classées soumises à déclaration environnementale de classe 3 (rubrique 132-A) et qu'aucune déclaration de ce type n'a pour l'instant été introduite ;

MODIFICATION NOMBRE DE LOGEMENTS :

29. Considérant qu'une infraction a été relevée quant à l'ajout de deux logements supplémentaires, que cependant la présente conserve le nombre de logements prévus dans la situation licite (3) ;

FAÇADE :

30. Considérant qu'au niveau de la façade latérale rue Cornet de Grez, la partie du garde-corps qui devait être en verre feuilleté translucide a été remplacé par un garde-corps en acier Corten avec une rambarde en bois, que cela ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade et rappelle la teinte de la terre cuite des tuiles de l'immeuble voisin ;
31. Considérant que le gabarit de la loggia ne respecte pas les dimensions dessinées dans le précédent permis d'urbanisme, que la hauteur sous la loggia depuis le trottoir est de 2m80 au lieu de 3m20 en partie gauche et de 2m60 au lieu de 2m90 en partie droite, que cependant cela ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade, ni à la hauteur de passage libre pour les piétons;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- prévoir une isolation acoustique adaptée afin d'éviter des nuisances acoustiques en intérieur d'îlot ;
- se conformer au Code civil en matière de vue concernant la terrasse ou fournir un acte notarié actant la servitude de vue ;
- préciser en plan « patio non-accessible sauf pour entretien) »
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision.

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)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *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,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*