

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

Rue Royale-Sainte-Marie, 16 - 18

dans deux immeubles à usage mixte (commerce et 3 logements), couvrir les cours, percer une partie du mur mitoyen afin de relier les deux bâtiments au rez-de-chaussée, changer partiellement l'affectation du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (au n°16) en bureau, modifier l'aspect architectural des façades, au n°16 : mettre en conformité la construction d'une annexe au niveau du palier du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, construire une annexe et aménager une terrasse au 1^{er} étage, rehausser la façade arrière et construire 2 lucarnes (une par versant), modifier le nombre de logements (passer de 1 à 2) et réaliser des travaux structurels

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 :

dans le périmètre de protection d'un bien classé (la « Maison des Arts » (Ancien Château Eenens-Terlinden) et son jardin, Chaussée de Haecht, 147, Classement comme Monument, Arrêté du 28/05/2015)

inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois 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 deux immeubles à usage mixte (commerce et 3 logements) composé de deux bâtisses jumelles :
 - couvrir les cours en dérogation à l'art.4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - percer une partie du mur mitoyen afin de relier les deux bâtiments au rez-de-chaussée,
 - changer partiellement l'affectation du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (au n°16) en bureau ,
 - modifier l'aspect architectural des façades avant,
 - au n°16 :
 - mettre en conformité la construction d'une annexe au niveau du palier du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
 - construire une annexe et aménager une terrasse au 1^{er} étage en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - rehausser la façade arrière et construire 2 lucarnes (une par versant) en dérogation à l'art. 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - modifier le nombre de logements (passer de 1 à 2) en dérogation aux art.6 (porte d'entrée) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU,
 - réaliser des travaux structurels (ouvertures de baies et percements de trémie d'escalier) ;

PRÉAMBULE

2. Vu l'autorisation du 16 juin 1885, visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation du 29 novembre 1901, visant à « changer en quadruple porte la vitrine de la maison » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 29 mai 1914, visant à « construire des annexes » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 août 1956, visant à « construire des annexes à rez-de-chaussée » ;
6. Vu l'autorisation de bâtir du 9 octobre 1959, visant à « transformer la façade à rez-de-chaussée » ;
7. Vu la situation licite du bien n°18, à savoir : un commerce au rez-de-chaussée, 2 logements aux étages (avec des locaux accessoires dans les combles) et des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol ;

8. Vu la confirmation du 8 octobre 2020 (pour le bien n°16), attestant de l'existence de : un commerce au rez-de-chaussée, un logement aux étages (avec des locaux accessoires dans les combles) et des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol ;
9. Vu que les immeubles datent d'avant 1932 et qu'ils sont inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
10. Considérant que la présente demande ne concerne que la totalité du bien n°16 et le rez-de-chaussée du bien n°18 ;
11. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 26 juillet 2022 ;

VOLUME

12. Considérant que les bâtiments concernés font partie d'un ensemble de 7 maisons ;
13. Considérant également que les façades arrière des biens se situent en zone de protection et dans la perspective directe du jardin de la Maison des Arts (Ancien Château Eenens-Terlinden) et qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique des bâtiments ;
14. Considérant que les cours sont complètement enclavées et de petites dimensions (8,58m² pour le bien n°16 et 6,51m² pour le bien n°18) et que ces couvertures permettent à l'activité du rez-de-chaussée de s'y étendre sans pour autant nécessiter de rehausse de mitoyen ;
15. Considérant qu'une annexe de 1,66m² a été construite au niveau du palier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et que cet espace est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
16. Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe au 1^{er} étage (3,45m x 1,65m), mais que celle-ci dépasse les gabarits admissibles ;
17. Considérant qu'au même niveau, une terrasse y est prévue mais que celle-ci déroge aux gabarits admissibles vu la rehausse mitoyenne (côté droit) de 1,22m qui en découle ; que cette terrasse sera réalisée au profit du bureau et que ces aspects nuisent aux constructions voisines, ce qui n'est pas acceptable ;
18. Considérant que, même si la lucarne en façade avant s'inscrit dans les gabarits admissibles, son implantation ne respecte pas les travées inférieures et cette intervention romprait la cohérence de l'alignement de l'ensemble de ces 7 maisons identiques, ce qui n'est pas admissible ;
19. Considérant qu'il en va de même pour l'extension du plancher dans les combles jusqu'à la façade de la lucarne ; que cet aspect déstructurerait la façade arrière, romprait l'homogénéité de l'ensemble, dont l'impact sur le jardin de la Maison des Arts serait conséquent, ce qui n'est pas admissible ;

BUREAU

20. Considérant que la situation de fait du rez-de-chaussée au n°18 est un garage et que ceci n'a jamais été autorisé ;
21. Considérant que la demande propose le percement du mur mitoyen au rez-de-chaussée arrière des bâtiments pour lier le niveau avec l'aménagement d'un bureau ;
22. Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée du commerce en bureau est autorisable au vu de la carte du solde des bureaux admissibles pour la zone - SCH-08 CaSBA - qui est positive (14702m²) ;
23. Considérant que le 1^{er} étage avant est également affecté en bureau, ce qui signifie la modification partielle de la superficie d'un logement (-29.88m²) ;
24. Considérant que la prescription générale 0.12. 1° du PRAS autorise cette modification si, au moins la même superficie de logement sur le site est maintenue, ce qui en principe serait accompli, étant dû à la légère modification (+31,4m²) projetée dans les combles pour la création d'un duplex ;
25. Considérant, toutefois, que ces transformations en termes de volumétrie en toiture sont inconcevables ; que dès lors la prescription générale 0.12. 1° n'est pas conforme et cet aspect n'est pas acceptable vu la force obligatoire et la valeur réglementaire du PRAS (cf. art. 28 du CoBAT) ;
26. Considérant, en outre, que conformément à la réglementation en vigueur, l'établissement doit être accessible aux personnes à mobilité réduite ;

RÉPARTITION

27. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante :
 - au n° 16 :
 - rez-de-chaussée et 1^{er} étage arrière : bureau (123,5m²) ,
 - 1^{er} étage avant et 2^{ème} étage : logement duplex avec balcon (57,2m²),
 - 3^{ème} étage et combles : logement duplex (77,8m²),

- Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
- au n°18 :
 - rez-de-chaussée : bureau (88m²) ;

28. Considérant que le projet augmente d'une unité le nombre de logements autorisés au n°16 (2 au lieu de 1) ;

29. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans les WC et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;

LOGEMENT

30. Considérant qu'il y a un nombre suffisant d'espaces de rangement privatifs pour les logements ;

31. Considérant que le passage libre pour les accès aux logements est inférieur au minimum autorisé de 95 cm et que cela n'est pas acceptable ;

32. Considérant que selon les plans, la chambre projetée de ce logement présente une superficie de 19,71m² ; qu'il s'agit en effet d'une superficie de 15,58m² ; qu'une douche attenante à la chambre y est prévue en front de rue, ce qui provoque une dérogation de la chambre en termes de superficie éclairante ;

33. Considérant que la création d'un escalier intérieur permet au duplex une circulation interne entre les 1^{er} et 2^{ème} étages ;

34. Considérant que la « chambre 2 » du logement sous combles présente un déficit en superficie nette éclairante (1,86m² au lieu de 2,97m²), ce qui n'est pas acceptable ;

35. Considérant par conséquent que la proposition de logements n'améliore pas les conditions d'habitabilité et surdensifie ce bâtiment mixte de petite taille ;

FAÇADES

36. Considérant que le revêtement des façades d'origine (briques rouges) a été recouvert par du zinc prépatiné ton gris, ce qui nuit aux qualités architecturales de l'ensemble ;

avant n°16 :

37. Considérant également que la proposition de façade du rez-de-chaussée au n°16 comprend une division de châssis tripartite (en zinc ton blanc) et une porte d'entrée en aluminium, mais que cette proposition nuit à l'esthétique de la façade et de l'ensemble de ces 7 maisons identiques ;

38. Considérant également qu'une enseigne parallèle est prévue dans les plans mais que cette installation est soumise à un permis d'urbanisme distinct (à durée limitée) ;

39. Considérant que les ferronneries d'origine diffèrent de leur aspect d'origine et qu'il y a lieu de maintenir la lisse supérieure des garde-corps de couleur homogène ;

avant n°18 :

40. Considérant que la proposition de façade du rez-de-chaussée au n° 18 comprend une division de châssis bipartite non symétrique (en zinc ton blanc) ; que cette proposition ne s'accorde pas avec l'ensemble des bâtiments ;

arrière n°16 :

41. Considérant que le revêtement de la façade arrière du bien n°16 sera modifié par du cimentage en ton orange clair, ce qui altère de manière significative l'esthétique de la façade ;

CONCLUSION

42. Considérant qu'au vu des éléments présentés, il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble de manière à répondre aux remarques et d'éviter les demandes de dérogations ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*