

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Royale-Sainte-Marie, 84

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (un bureau et un logement), mettre en conformité le changement d'affectation du bureau situé au rez-de-chaussée et la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 1), construire une lucarne en façade arrière, étendre l'annexe du rez-de-chaussée côté gauche, aménager des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, modifier le volume de l'annexe arrière gauche, réaliser des travaux structurels intérieurs, et modifier l'aspect esthétique 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 :

dans le périmètre de protection bien classé : Hôtel communal, Place Colignon, classement comme Monument (Arrêté de l'Exécutif du 13/04/1995)

ENQUÊTE :

du 31/10/2022 au 14/11/2022

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 bâtiment à usage mixte (un bureau et un logement) :
 - Mettre en conformité le changement d'affectation du bureau situé au rez-de-chaussée et la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 1), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
 - Étendre l'annexe du rez-de-chaussée côté gauche, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - Modifier le volume de l'annexe arrière gauche (aligner la partie arrière de la toiture de l'annexe de gauche au plancher du 2^{ème} étage, afin d'aménager une terrasse extérieure), en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - Aménager des terrasses :
 - au 1^{er} étage,
 - au 2^{ème} étage,
 - au 3^{ème} étage, en dérogation aux arts 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - Construire une lucarne en façade arrière,
 - Revoir l'aménagement du bâtiment, en dérogation aux arts. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie insuffisante pour la chambre au 2^{ème} étage),
 - Réaliser des travaux structurels intérieurs (escalier, trémie)
 - Modifier la façade avant (châssis, volets en bois ; et porte d'entrée)
 - Modifier la façade arrière (châssis, isolation) ;

HISTORIQUE

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 juin 1924 visant à "construire des annexes" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 juin 1950 visant à "construire des annexes" ;
4. Vu que cet immeuble de style néoclassique date d'avant 1932, de composition symétrique et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
5. Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé : Hôtel communal, Place Colignon, classement comme Monument (Arrêté de l'Exécutif du 13/04/1995) ;

SITUATION LICITE

6. Vu la confirmation du 13 avril attestant de l'existence :
- au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée entresol: bureau,
 - au 1^{er} et 2^{ème} étage: 1 logement duplex,
 - dans les combles : locaux accessoires au logement du bâtiment,

SITUATION PROJETÉE

7. Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation du bureau du rez-de-chaussée vers du logement et la modification du nombre de logements (3 en lieu et place de 1) ;
8. Considérant qu'ils se répartissent de la manière suivante :
- au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage: un duplex 2 chambres de 165,25 m²,
 - au 2^{ème} étage : un studio de 79,39 m²,
 - dans les combles : un studio de 64,86 m²,

REZ-DE-CHAUSSÉE, ENTRESOL ET 1^{er} ÉTAGE

9. Considérant que la disposition de ce logement se fait de manière inversée ; que l'entrée se fait par l'entresol, et au 1^{er} étage, que ce dernier accueille les espaces de vie tandis que les chambres se situent à l'étage inférieur (rez-de-chaussée) ;
10. Considérant que la demande vise à étendre l'annexe du rez-de-chaussée côté gauche ;
11. Considérant que le profil mitoyen avec le n°86 ne peut être pris en considération étant donné que des travaux ont été effectués sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
12. Considérant que cet immeuble est la parcelle construite la plus profonde et que dès lors, tout prolongement de celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
13. Considérant que l'extension de l'annexe côté gauche au rez-de-chaussée ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables, qu'elle n'a pas d'impact sur la parcelle voisine du fait qu'elle ne nécessite pas de rehausse du mitoyen gauche ;
14. Considérant que cette intervention permet d'agrandir la future chambre qui dispose d'une salle de douche privative, néanmoins le jardin d'hiver crée un sas vers l'extérieur, et place cette chambre en second jour ; toutefois que cela ne nuit pas à son habitabilité vu sa faible profondeur (0.97m) ;
15. Considérant que la chambre principale respecte les normes d'habitabilité, mais se situe en front de rue, ce qui génère des nuisances sonores ainsi qu'un manque flagrant d'intimité ;
16. Considérant qu'au 1^{er} étage, la partie arrière de la toiture de l'annexe gauche est surélevée et plus ou moins alignée au plancher du 2^{ème} étage, nécessitant une rehausse de 0,83m sur une profondeur de 1,38m, qu'elle déroge en termes de hauteur et profondeur aux règlements urbanistiques en vigueur ;
17. Considérant que cette intervention, ne porte pas préjudice aux voisins directs, et permet de profiter de la lumière zénithale, d'une hauteur de plafond cathédrale (5,79m), pour l'escalier nouvellement créé, permettant ainsi la circulation verticale interne du duplex, ce qui améliore son fonctionnement ;
18. Considérant toutefois qu'au 1^{er} étage, au niveau du point d'accès, la trémie d'escalier est fort étroite (0,75m) ce qui n'est pas adéquat et qu'il y a lieu de revoir sa dimension ;
19. Considérant que la terrasse créée au 1^{er} étage en façade arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables, et qu'elle participe à la qualité du logement projeté ;

APPARTEMENT DU 2^{ème} ÉTAGE

20. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture surélevée permet un accès extérieur pour le studio ; toutefois qu'elle déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et de profondeur, en ce qu'elle dépasse le voisin de gauche le plus profond (n°86) ;
21. Considérant qu'une rehausse (1,8m) côté gauche est prévue au moyen d'un pare-vue métallique, qu'elle n'est pas conforme au Code civil (1,9m) ;
22. Considérant qu'elle déroge aux règlements urbanistiques en vigueur au vu de sa hauteur, que cette proposition ne constitue pas une solution durable et pérenne ;
23. Considérant que la toiture plate non-accessible possède un revêtement de teinte foncée ;
24. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;

25. Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale ou de couleur claire sur les parties inaccessibles des toitures plates, diminuera ce phénomène ;
26. Considérant que l'aménagement du studio relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre et qu'il se présente sous la forme de pièces en enfilade ;
27. Considérant que ces locaux pris séparément ne satisfont pas aux normes minimales de superficie applicables (la chambre principale 11,88m² au lieu de 14m², et la cuisine 5,42 m² au lieu de 8m²), et qu'il y a dès lors lieu de considérer que cet appartement n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité ;
28. Considérant de plus que la fermeture de la pièce en front de rue entraîne une diminution de l'éclairage naturel au cœur du logement (le séjour), qui se trouve sans vue extérieure et sans possibilité d'aération ;
29. Considérant que les dérogations au RRU dans le cadre de rénovations ne peuvent être acceptées qu'à condition d'améliorer la situation ; ce qui n'est pas le cas ;

APPARTEMENT DU 3^{ème} ÉTAGE

30. Considérant que studio projeté bénéficie d'un grand espace extérieur (11,41m²), alors qu'il est le plus petit logement de l'immeuble ;
31. Considérant que celui-ci est aménagé dans les combles ; qu'une lucarne respectant les gabarits autorisables a été érigée en versant arrière ; de plus, celle-ci permet d'accéder à la terrasse attenante via la chambre, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux ;
32. Considérant que celle-ci déroge en profondeur et en hauteur aux gabarits autorisables, qu'elle propose des vues intrusives à l'intimité des voisins ;
33. Considérant que la mise en place d'un pare-vue métallique est prévue afin d'empêcher toute vue intrusive chez le voisin de droite depuis la terrasse aménagée, ceci n'est pas un dispositif pérenne et durable et risquerait de réduire l'ensoleillement des parcelles de gauche ;
34. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas envisager de rehausse du mitoyen, et prévoir un recul de 1,90 m par rapport au mitoyen de droite (n°82) ;
35. Considérant que l'aménagement du studio relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en deux espaces distincts communiquant entre eux par un ensemble de panneaux portes coulissantes pliantes ;
36. Considérant que le studio est relié aux combles par le placement d'un escalier intérieur; que ceux-ci sont aménagés en espace de rangement, qu'au vu de sa faible hauteur sous plafond, cet espace ne peut en aucun cas être considéré comme un espace habitable ;

COMMUNS

37. Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé, que des travaux structurels (perçement d'une baie de porte) sont réalisés afin de disposer d'un nombre suffisant de caves ;
38. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible vu la largeur du dégagement, et le demi-tour que devraient opérer les cyclistes avec leur vélo pour accéder au local vélos, que dès lors la demande de dérogation ne pourrait être accordée ;

FAÇADES

39. Considérant que cette maison bourgeoise se situe au sein d'une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles de même style néoclassique allant du n°64 au n°90 ;
40. Considérant que les volets aux baies du rez-de-chaussée (caissons intérieurs) sont maintenus, que la porte d'entrée est restaurée ;
41. Considérant que l'ensemble des châssis sont remplacés (bois), et reprenant le dessin d'origine ;
42. Considérant que la note explicative mentionne des grilles de ventilation dans les châssis, mais que l'élévation est lacunaire à cet effet ;
43. Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'afin de minimiser leur impact visuel, il convient de prévoir des grilles de ventilation de type « invisible » ;
44. Considérant, au vu de ce qui précède, que la densification de ce bien n'est pas envisageable en l'état ;

AVIS FAVORABLE UNANIME À CONDITION DE :

- Soit, se limiter à deux unités de logement dans l'immeuble à savoir : un duplex (rez-de-chaussée, entresol et 1^{er} étage) et 2^{ème} duplex (2^{ème} et 3^{ème} étage),
- soit, si trois unités de logement sont conservées, prévoir un local vélos facilement accessible depuis le rez-de-chaussée et rendre conforme le logement du 2^{ème} étage au Titre II du RRU et au Titre II du RCU,

- Pour le duplex rez-de-chaussée et 1^{er} étage, augmenter la largeur de la trémie d'escalier (min 90cm) afin de la rendre plus confortable,
- Pour la terrasse au 2^{ème} étage, limiter sa profondeur à celle de l'immeuble voisin de gauche (n°86) et supprimer la rehausse métallique, verduriser les zones non accessibles ou prévoir un revêtement de toiture esthétique de teinte claire ;
- Pour la terrasse au 3^{ème} étage, supprimer le pare-vue métallique, soit prévoir un recul de 1,9 m par rapport au mitoyen de droite (n°82), soit fournir un acte notarié de servitude de vue sur la parcelle mentionnée, placer des garde-corps afin de délimiter la zone accessible de la terrasse et prévoir un recul d'un mètre sur toute la largeur de cette même terrasse à la place du 0.62m indiqué sur les plans
- En façade avant, prévoir des grilles de ventilation de type « invisible » dans les châssis et les indiquer dans les plans

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur)
- 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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *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,*