

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place de la Reine, 14 - 16

OBJET :

Rénover 3 maisons de maître en nouveau pôle étudiant comprenant 1 appartement et 12 chambres, avec modification des gabarits (2 étages supplémentaires en toiture)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial

AUTRE(S) :

le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monuments, ensembles ou sites classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

ENQUÊTE :

du 02/06/2023 au 16/06/2023

RÉACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- il s'avèrerait que le nouveau projet n'envisage pas le maintien du cabinet dentaire situé au rez-de-chaussée du n° 15. Or, il apparaît que l'affectation projetée du nouvel immeuble n'est pas incompatible avec l'activité en question. Il est souhaité dès lors le maintien du cabinet, en tant que commerce de proximité et d'intérêt général dans le quartier, qui semble pouvoir s'intégrer aisément dans ce nouveau projet ;
1. Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
 2. Considérant que la demande vise à rénover trois maisons de maître en nouveau pôle étudiants comprenant 1 appartement et 12 chambres, avec modification des gabarits ;
 3. Considérant que le bien est situé dans la zone de protection d'un bien classé, à savoir la Maison des Arts - ancien Château Eenens-Terlinden (arrêtés de classement de 1993 et 2015) et du site classé qu'est l'Eglise Sainte-Marie et ses abords (arrêté de classement de 1983) ;
 4. Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :
 - le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU),
 - le consultant régional en matière d'accessibilité (AccessAndGo),
 - la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
 5. Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 21/06/2023 et portant les références suivantes : CP.1987.0911/5 auquel il est impératif de se conformer ;
 6. Considérant qu'AccessAndGo n'a pas encore émis son avis non plus ;
 7. Considérant que la CRMS a émis un avis conforme favorable concernant la porte du jardin arrière et un avis général défavorable sur le projet ; que l'avis est daté du 9 juin 2023 et porte les références SBK20290_709_PUN ;
 8. Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2 juin au 16 juin 2023 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS :
 - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS :
 - modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU,
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS :

- modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126 §11 :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 6 : Toiture et éléments techniques en toiture ;
9. Considérant qu'une réclamation est parvenue durant l'enquête publique ; qu'elle porte principalement sur l'occupation du rez-de-chaussée ;
10. Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- la démolition d'une grande partie de la structure intérieure pour lier les 3 immeubles,
 - la rehausse de l'ensemble de deux niveaux, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) du Titre I RRU,
 - la modification de la volumétrie arrière,
 - la modification de la zone de cour et jardin,
 - le changement de l'affectation existante afin de réaliser un équipement d'intérêt collectif avec établissement de restauration attenante ainsi qu'un logement collectif ;
11. Considérant que le projet a fait l'objet d'un comité d'avis et de plusieurs réunions de projet et de travail ;
12. Vu la demande de permis d'environnement de classe 1C introduite, en date du 27/03/2023, auprès de Bruxelles Environnement et visant à exploiter un système géothermique fermé (rubriques 62-4A et 132A) ;
13. Considérant que les bâtiments concernés sont susceptibles de contenir de l'amiante et que leurs transformations doivent respecter les prescriptions de l'AGRBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
14. Considérant que les travaux projetés concernent la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m² ; que ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;
15. Considérant que les logements étudiants proposés ne correspondent pas au Titre II du RRU ; qu'il y a lieu d'avoir une convention avec une haute école/université ;

Affectation :

16. Considérant que la superficie allouée à l'équipement est de 672 m², ce qui est conforme à la prescription 2.2 du PRAS relative à la zone d'habitation ;
17. Considérant que 473 m² sont affectés au logement, ce qui est à nouveau conforme à la prescription 2.2 du PRAS ;
18. Considérant que de la superficie de logement est perdue par rapport à la situation de droit (473 m² en lieu et place de 934 m²) mais que, selon la prescription 0.12 du PRAS, une des conditions autorisant cela est de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ;

Volume :

19. Considérant que les trois immeubles sont rehaussés par un volume commun, ajoutant de la sorte un étage au n° 14, deux étages au n° 15 et trois étages au n° 16 ;
20. Considérant que ce nouveau volume déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'étage technique ainsi que le conduit de cheminée dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut ;
21. Considérant toutefois que l'étage technique se trouve à distance suffisante des limites mitoyennes et que le conduit de cheminée n'implique pas de nuisance particulière ;
22. Considérant qu'un volume supplémentaire est ajouté à l'arrière du n° 14, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, avec escalier attenante ; qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

Aménagement intérieur :

23. Considérant que d'importantes modifications structurelles, notamment au niveau des murs mitoyens, permettent de lier les trois immeubles entre eux en ce que de grandes ouvertures les connectent à tous les étages ;
24. Considérant que les espaces de circulation se trouvent tous dans le bâtiment sis au n° 15, soit le bâtiment central ;
25. Considérant que le rez-de-chaussée accueille des espaces communs et ouverts au public comprenant un guichet, un forum et une salle de restauration ; que ces espaces permettront une interaction directe avec l'espace public ;
26. Considérant également que l'espace est largement ouvert sur le jardin, qui est également accessible à tous et connecté avec la Maison des Arts située dans le prolongement de la parcelle ;

27. Considérant que le 1^{er} étage accueille des espaces semi-publics, dont une salle événementielle et une antichambre, et des espaces privés dédié au logement, dont une chambre, des sanitaires et un séjour-cuisine partagé ;
28. Considérant que la chambre dispose d'un accès à une terrasse privative ;
29. Considérant que le 2^{ème} étage accueille des espaces partagés, dont un studio d'enregistrement et de répétition, et des espaces de travail, de détente et des sanitaires ; qu'une terrasse partagée est également proposée ;
30. Considérant que le 3^{ème} étage accueille 6 chambres ainsi que des espaces sanitaires en nombre suffisant ;
31. Considérant que seule la chambre 5 dispose d'une terrasse mais que celle-ci est également accessible depuis les sanitaires ;
32. Considérant que, dans le but de garantir l'intimité de l'occupant de cette chambre, il y a lieu de condamner l'accès à la terrasse depuis les sanitaires ;
33. Considérant que le 4^{ème} étage accueille 3 chambres, dont une adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec espace sanitaire privatif, une espace sanitaire partagé et un espace commun d'environ 60 m² comprenant une cuisine ;
34. Considérant que cet espace commun offre un accès à deux terrasses partagées, l'une à l'avant et l'autre à l'arrière, et que celles-ci n'engendrent aucune vue intrusive vers le voisinage ;
35. Considérant également que cet espace commun est partagé par les trois étages de chambres, à savoir les étages 3, 4 et 5, et que sa superficie répond aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;
36. Considérant que le 5^{ème} étage accueille 3 chambres et 2 espaces sanitaires et qu'une terrasse végétalisée à l'utilisation des étudiants est aménagée en façade avant ;
37. Considérant, pour résumer, que 13 chambres sont réparties aux 1^{er}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages ; qu'elles ont accès à 2 espaces de vie avec cuisine partagés, respectivement au 1^{er} étage et au 4^{ème} étage ; que des sanitaires sont proposés en nombre suffisant et que des terrasses privatives ou partagées sont facilement accessibles ;
38. Considérant qu'un local vélos de 16 emplacements est prévu au sous-sol et qu'un ascenseur permet aux usagers d'y accéder sans difficulté ;
39. Considérant que se trouvent également au sous-sol des locaux pour l'équipement, à savoir la cuisine de l'espace de restauration, son stockage, des sanitaires et des vestiaires pour ses utilisateurs, ainsi que des espaces techniques ;

Aménagement des abords :

40. Considérant que le nouveau volume créé dans le jardin du n° 14, bien que conforme du point de vue de son gabarit, supprime de la zone de pleine terre, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU ;
41. Considérant toutefois que la zone de cour et jardin est réaménagée et qu'elle reste en pleine terre et plantée sur plus de la moitié de sa superficie restante ;
42. Considérant que le plan de situation de la situation existante indique qu'un arbre se trouve sur la parcelle du n° 14, ce qui est confirmé par les vues satellites disponibles en ligne ;
43. Considérant pourtant qu'aucune mention quant à un abattage d'arbre n'est faite dans la note explicative ou dans les plans de la situation projetée ;
44. Considérant que la prescription 0.6 du PRAS indique clairement que les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot doivent en priorité participer à l'amélioration des qualités végétales de celui-ci ;
45. Considérant de plus que, au vu de la nouvelle utilisation de la parcelle et de son ouverture vers l'extérieur, il y a lieu de favoriser la création d'espaces généreusement végétalisés, ce qui profitera à la petite faune locale et aux usagers de l'îlot en cas de fortes chaleurs estivales ;
46. Considérant dès lors qu'il y a lieu de replanter un arbre de développement identique à celui abattu, en lui garantissant une distance suffisante de tout mur afin de lui éviter une disparition future ;
47. Considérant que les toitures non-accessibles sont aménagées en toitures végétalisées de type extensive et équipées de panneaux photovoltaïques ;

Façades :

48. Considérant que les trois façades à rue, de style néoclassique avec dès l'origine des rez-de-chaussée commerciaux, bien que partiellement modifiées dans le temps, sont conservées dans le respect de leurs caractéristiques originales ;

49. Considérant que les façades, actuellement disparates car en enduits de couleurs différentes, sont unifiées dans un ton clair et que l'ensemble des châssis sont réalisés en bois avec profilés à l'ancienne, dans le respect des formes et divisions d'origine ;
50. Considérant que les ferronneries sont maintenues ou restaurées ; que la ferronnerie de la porte vitrée du n° 15 est repeinte en blanc alors et que les autres le sont en noir ; qu'il y a lieu de conserver la totalité des ferronneries d'origine des façades en couleur noire, ce qui permet de parfaire l'unité entre les trois bâtiments ;
51. Considérant également que les corniches sont maintenues et restaurées afin de couronner l'ensemble ;
52. Considérant que seule la porte d'entrée en fonte au n° 15 est conservée ; que les deux autres entrées sont modifiées et remplacées par des vitrines sobres en métal, surmontées d'auvents textiles avec caissons en bois ;
53. Considérant que les nouveaux étages se trouvent en retrait par rapport à la façade, et ce afin de permettre une articulation respectueuse entre les éléments d'origine et les éléments neufs ;
54. Considérant que, pour le n° 16, aucun garde-corps n'est actuellement présent au niveau des fenêtres ; qu'il y a lieu de prévoir un nouveau modèle de garde-corps sans s'inspirer des décorations du balcon existant au 1^{er} étage ; que le nouveau modèle devra se distinguer de ceux des immeubles voisins, respecter la hauteur de sécurité exigée par les normes en vigueur et s'intégrer au style architectural de la façade ;
55. Considérant que la note explicative est imprécise quant à la matérialité des nouveaux étages en ce qu'il y est proposé des panneaux en fibre de bois ou en fibre de ciment ;
56. Considérant que, bien que l'intention du projet soit de recréer l'effet visuel des maisons en briques situées autour du jardin de la Maison des Arts, le revêtement de couleur rouge prévu pour l'ensemble s'avère dans les faits trop impactant ; qu'il y a lieu de recourir à une couleur neutre pour les façades arrière afin de ne pas altérer le caractère historique du site et de ne pas perturber son intimité ;

AVIS FAVORABLE à la majorité À CONDITION DE :

- utiliser une couleur neutre pour les façades arrière ;
- maintenir en noir les ferronneries de la porte vitrée du n° 15 ;
- pour le n° 16, proposer un nouveau modèle de garde-corps qui respecte les normes en vigueur, sans s'inspirer des décorations du balcon existant au 1^{er} étage ;
- replanter l'arbre abattu dans le jardin ;
- condamner l'accès à la terrasse du 5^{ème} étage depuis les sanitaires.

Abstention: *Direction du Patrimoine Culturel*

Les représentants de la Commune ne participent pas au vote.

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

(s) Monsieur Frédéric NIMAL, Président ; (s) Mesdames Clara BADELLA, Catherine DE GREEF et Valérie PIERRE et Messieurs Pierre SERVAIS et Joffrey ROZZONELLI, membres ; (s) Monsieur Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Frédéric NIMAL
Ecehvin

Le Secrétaire,

Guy VAN REEPINGEN

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentante 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,*