

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Royale, 267

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (commerce et deux logements), mettre en conformité le changement d'affectation du 1^{er} étage de commerce en logement (passer de deux à trois unités), la modification du châssis central au rez-de-chaussée, étendre le volume du 3^{ème} étage vers la moitié arrière, rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'aménager un logement en duplex, aménager trois terrasses en façade arrière (1^{er}, 3^{ème} et 4^{ème} étages) et modifier la façade à rue

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant ;

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 29/09/2023 au 13/10/2023

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 un immeuble à usage mixte (commerce et deux logements) :

- mettre en conformité :
 - le changement d'affectation du 1^{er} étage de locaux accessoires au commerce en logement (passer de deux à trois unités),
 - la modification du châssis central au rez-de-chaussée,
- étendre le volume du 3^{ème} étage vers la moitié arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'aménager un logement en duplex, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation des toitures plates),
- aménager une terrasse au 1^{er} étage gauche,
- aménager deux terrasses aux 3^{ème} et 4^{ème} étages en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- modifier la façade à rue (ouverture de baies du côté gauche, isolation par crépis sur isolant gris) ;

HISTORIQUE :

2. Vu le permis d'environnement du 30 septembre 1955 visant à « établir un garage pour 50 voitures » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 octobre 1955 visant à « démolir et reconstruire un immeuble à 2 étages avec arrière-bâtiment à rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 9 novembre 1999 visant à « aménager une banque aux rez-de-chaussée, 1^{er} étage et à l'arrière du 2^{ème} étage, installer un ascenseur, créer un nouvel escalier, supprimer le vide entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, placer des nouveaux lanterneaux sur l'annexe du rez-de-chaussée, aménager une salle de coffres au sous-sol et aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, aménager un appartement 1 chambre et un studio avec obturation des baies de fenêtres en façade arrière » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 31 mai 2022 visant à « dans un immeuble à usage mixte (commerce et 2 logements), modifier l'esthétique de la devanture commerciale (nouvelle vitrine et porte d'entrée aux logements) » ;
6. Vu la confirmation du 28 septembre 2020 attestant de l'existence d'un commerce aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et de deux logements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

VOLUME :

7. Considérant qu'une terrasse est installée sur le côté gauche du bâtiment ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables ; qu'elle fournit un espace extérieur et améliore le confort du logement au 1^{er} étage ;

8. Considérant que le 3^{ème} étage accueille actuellement un studio ; que la demande vise à étendre la partie arrière de ce niveau et à rehausser l'immeuble d'un niveau afin d'aménager un duplex de 4 chambres ;
9. Considérant que deux terrasses sont prévues en façade arrière : une au 3^{ème} étage gauche et une seconde en partie centrale du 4^{ème} étage ; qu'elles permettent la jouissance d'un espace extérieur à chaque niveau de ce duplex ;
10. Considérant que le 3^{ème} étage n'est construit que sur son premier tiers, en partie avant ; que la demande prévoit de combler les deux tiers restants avec le dernier tiers, uniquement construit sur sa partie centrale ;
11. Considérant que l'extension au 3^{ème} étage arrière ainsi que les terrasses dérogent au RRU en ce qu'elles dépassent de plus de 3 m en profondeur le gabarit de droite ;
12. Considérant que ce dépassement est minime et est préférable afin d'assurer une continuité en façade arrière, notamment pour l'isolation ; que les vues proposées par les terrasses ne sont pas intrusives étant donné que l'intérieur d'îlot est densément bâti et que leurs parcelles sont, pour la plupart, entièrement construites ;
13. Considérant que la rehausse au 4^{ème} étage s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
14. Considérant que la toiture plate au dernier niveau fait plus de 20 m² ; que le projet ne propose pas de végétalisation de celle-ci, ce qui déroge au RCU et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant une toiture végétalisée ;
15. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (source : *Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356*) ;
16. Considérant que la rénovation et la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et ainsi promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

HABITABILITE :

17. Considérant que le 1^{er} étage, accessoire au commerce, est transformé en logement 3 chambres ; que ce changement d'affectation ne nécessite pas de gros travaux car ce niveau était déjà à l'origine un logement, avant sa transformation en bureaux ;
18. Considérant que le 3^{ème} et le 4^{ème} étage accueillent un logement en duplex de 4 chambres ; que celui-ci dispose de surfaces généreuses et présente de bonnes conditions d'habitabilité ;
19. Considérant que le parking souterrain accueille six emplacements pour voitures, ce qui répond aux prescriptions du RRU qui prévoit un emplacement par logement ; qu'il y a lieu de représenter les emplacements de parking sur plan ;
20. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
21. Considérant qu'un local vélos est prévu au sous-sol, derrière la rampe du parking, à la place d'un emplacement de stationnement pour voiture ;

FACADE :

22. Considérant que le dessin des portes coulissantes au rez-de-chaussée diffère du modèle proposé dans le permis d'urbanisme du 31 mai 2022 ; que le nouvel ensemble intègre une imposte vitrée, comme la porte d'entrée aux logements, ce qui favorise une meilleure intégration de la vitrine commerciale ;
23. Considérant que l'ensemble de la façade est revêtu de châssis en aluminium de teinte gris noir anthracite ;
24. Considérant que les parties pleines de l'oriel, sur la partie gauche de la façade avant, sont ouvertes pour créer de nouvelles baies en reprenant le rythme des fenêtres existantes, ce qui améliore le confort et l'apport lumineux des logements ;
25. Considérant que la façade avant est isolée au moyen d'un crépi sur isolant avec deux teintes de gris différentes, à savoir un gris clair pour l'oriel en saillie de façade et un gris moyen pour la façade à l'alignement et les bandeaux horizontaux de l'oriel ;
26. Considérant que l'isolation de la façade telle que proposée appauvrit la façade en ce qu'elle supprime les éléments de décors tel que les modénatures verticales des allèges de fenêtres ;
27. Considérant dès lors qu'il y a lieu de reproduire ses éléments de décors après isolation ;
28. Considérant que la teinte gris clair et gris moyen est en rupture avec les teintes claires de l'environnement bâti ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une teinte claire en façade avant ;
29. Considérant que cette enveloppe isolante améliore les performances énergétiques du bien et reste fidèle à la typologie de l'immeuble en restant dans les mêmes gammes de ton que les constructions voisines ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- reproduire les éléments de décor des allèges de fenêtre ;
- prévoir une teinte claire en façade avant ;
- représenter les emplacements de parking voitures au sous-sol ;
- végétaliser la toiture plate au dernier étage.

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 d'une construction mitoyenne)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*