

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Royale-Sainte-Marie, 16-18

OBJET :

dans deux immeubles à usage mixte (commerce et trois 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 et, 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 deux lucarnes (une par versant), modifier le nombre de logements (passer de une à deux unités) et réaliser des travaux structurels

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

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

biens inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 30/10/2023 au 13/11/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 8 octobre 2021 visant à « dans deux immeubles à usage mixte (commerce et trois 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 deux lucarnes (une par versant), modifier le nombre de logements (passer de une à deux unités) et réaliser des travaux structurels » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 13 octobre 2022 sur cette demande ;
3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 26 mai 2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que la demande modifiée vise à répondre aux remarques émises par la Commission de concertation précédente ;
5. Considérant que le projet ainsi amendé vise désormais à, dans deux immeubles à usage mixte (commerce et trois logements) :
 - couvrir les cours, en dérogation à l'art. 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - percer une partie du mur mitoyen afin de relier les deux bâtiment au rez-de-chaussée,
 - changer partiellement l'affectation du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (au n° 16) en bureau,
 - au n° 16 :
 - construire une annexe au 1^{er} étage,
 - isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage,
 - revoir les aménagements intérieurs du logement,
 - réaliser des travaux structurels ;

6. Considérant qu'une demande d'avis à la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) a été adressée en date du 31 juillet 2023, en vertu de l'art. 237 §1 du CoBAT (bien situé dans la zone de protection d'un site classé), mais que cette instance ne s'est pas prononcée dans les délais requis ;

VOLUME :

7. Considérant que les cours sont complètement enclavées et de petites dimensions (8,58 m² pour le bien au n° 16 et 6,51 m² pour le bien au n° 18) ; que ces couvertures permettent à l'activité du rez-de-chaussée de s'y étendre sans pour autant nécessiter de rehausse de mitoyen ;
8. Considérant que la proposition d'annexe au 1^{er} étage est étendue latéralement jusqu'au mitoyen de droit, sans pour autant provoquer des nuisances aux constructions voisines ;

BUREAU :

9. Considérant que la situation de fait du rez-de-chaussée au n° 18 est un garage et que cela n'a jamais été autorisé ;
10. Considérant que la demande maintient le percement du mur mitoyen au rez-de-chaussée arrière des bâtiments pour lier ce niveau avec l'aménagement d'un bureau ;
11. Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en bureau est autorisable au vu de la Carte du Solde des Bureaux Admissibles (CaSBA) qui est positive pour la zone (SCH-08 : 14.702 m²) ;
12. Considérant que le 1^{er} étage avant est également affecté en bureau, ce qui signifie la modification partielle de la superficie d'un logement ;
13. Considérant toutefois que le respect de la prescription générale 0.12 1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ne peut pas être assurée par l'extension du logement unifamilial dans les combles qui sont déjà affectés au logement ;
14. Considérant que la nouvelle affectation est accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

REPARTITION :

15. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante :
- au n°16 :
 - sous-sol : locaux accessoires au logement du bâtiment,
 - rez-de-chaussée et 1^{er} étage arrière : bureau (105,36 m²),
 - 1^{er} étage jusqu'aux combles : logement unifamilial avec terrasse (185,69 m²) ;
 - au n°18 :
 - rez-de-chaussée : bureau (88 m²),
 - étages : deux logements (non-concernés par la présente demande) ;
16. Considérant que le nombre de logements autorisés au n° 16 est maintenu, à savoir une unité ;
17. Considérant que ce logement est aménagé de manière à séparer les espaces de jour (aux niveaux inférieurs) et de nuit (aux étages supérieurs) ;
18. Considérant que le logement ne partage plus d'espaces communs ni d'accès principal à la voirie avec le bureau projeté ;
19. Considérant que cette proposition présente un aménagement qualitatif en termes d'habitabilité ;

FAÇADES :

20. Considérant que les immeubles visés font partie d'un ensemble de sept maisons ;
21. Considérant également que leurs façades arrière se situent en zone de protection et dans la perspective directe d'un bien classé, à savoir la « Maison des Arts » (Ancien Château Eenens-Terlinden) et son jardin, et qu'une attention particulière doit par conséquent être accordée à l'esthétique des bâtiments ;
22. Considérant que les lucarnes proposées initialement ont été abandonnées, tout en respectant l'homogénéité de l'ensemble des maisons ;
23. Considérant que les façades avant sont remises dans leur état d'origine ;
24. Considérant que le projet propose d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment au n° 16 ; que, à cette fin, la façade arrière est isolée (15 cm), ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; que, toutefois cette dérogation est minime et peut dès lors être accordée ;
25. Considérant que cette isolation sera accompagnée par la pose d'un cimentage de ton blanc sans pour autant nuire à l'esthétique de la façade arrière ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- conserver l'affectation de logement au 1er 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 - hauteur)

Abstention(s) :-

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*