

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/03/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Rogier, 49-51

OBJET :

sur deux parcelles comprenant une maison unifamiliale (n° 49), un hôtel et un bâtiment arrière (n° 51) : régulariser le changement d'affectation partiel de maison unifamiliale (n° 49) vers hôtel (15 chambres), la rehausse du bâtiment (n° 49) par la démolition puis la reconstruction d'une annexe en partie arrière (4^{ème} et 5^{ème} étages), la réalisation de travaux structurels (réorganisation des étages passant de R+3+C à R+5 au n° 49, percements du mur mitoyen entre le n° 49 et le n° 51 entre les niveaux 2 à 5 et percement d'une trémie d'escalier au RDC du n°49), les modifications esthétiques en façade avant (au n° 49 : obstruction de fenêtres, modification de la division des châssis et de la porte d'entrée), rehausser l'hôtel d'un étage et affecter l'arrière-bâtiment de l'hôtel en un logement supplémentaire

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(S) :

dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Ilot 233 entre la chaussée de Haecht, l'avenue Rogier et les rues Seutin et Josaphat (SCH 046 001) » approuvé par Arrêté de l'exécutif en date du 09/09/1993

ENQUETE :

du 11/02/2022 au 25/02/2022

REACTIONS :

3

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

de manière générale

- de nombreux travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme entre 2009 et 2013 ;
- la suppression des surfaces de logements est une compensation insuffisante car :
 - la Commission de concertation de 2019 a confirmé dans la situation de droit qu'il s'agit d'un logement unifamilial ;
 - l'avis de la Commission de concertation de 2019 mentionnait que les surfaces de logement détruites par les travaux illicites étaient de 230 m² et non de 170 m², comme le prétend le demandeur ;
 - la mise en place d'un logement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et la conservation de logements aux logements supérieurs est incompatible avec les règlements ;
- suivant la situation projetée, la séparation entre les caves ainsi que les murs mitoyens souterrains qui sont percés avec le n° 51 de l'Avenue Rogier semblent incompatibles avec la fonction de logement ;
- l'ajout d'un étage est irrecevable pour des raisons de cohérence de volumes par rapport aux bâtiments adjacents ; de plus cela créerait des ombres et réduirait l'ensoleillement dans les logements environnants ;
- sur les plans, il y a une absence de la mention de la cheminée en inox qui provient de la cave du n° 49 de l'avenue Rogier et de la mention du Café Bentley ;
- la note explicative mentionne une zone mixte, alors que le bien se trouve en zone d'habitation ;
- au niveau du n° 51 de l'Avenue Rogier, la proposition d'isolation de la façade de rue par l'extérieur empiéterait sur l'espace public ;

au niveau de la conciergerie

- le projet de conciergerie est irrecevable selon les conclusions du refus du permis d'urbanisme de 2019 et le PPAS car cela porte atteinte à l'intérieur d'ilot ; de plus cela créerait des vues directes au niveau des habitations aux alentours ;

- des modifications ont été apportées sans permis au niveau de la conciergerie ;
- au niveau des nuisances générées par l'hôtel*
- la transformation en extension du nombre de logements et les transformations sans permis du rez-de-chaussée occasionnent de nombreuses nuisances aux riverains de l'intérieur d'îlot ;
 - la salle de fête et le restaurant présent au n° 49 occasionnent de nombreuses nuisances sonores, des voitures garées en double file ainsi que des désagréments en intérieur d'îlot qui nuisent à la tranquillité de l'intérieur d'îlot ;
 - un comportement bruyant du personnel de l'hôtel et des clients occasionne de nombreux désagréments, notamment au niveau du tapage nocturne ;
 - l'utilisation de l'escalier de secours du n° 51 en tant que terrasse occasionne des nuisances sonores et crée des vues dans les habitations environnantes, ce qui entrave l'intimité ; il est préconisé que l'accès à cet escalier soit limité strictement aux cas d'urgence ;
 - les bruits de travaux de gros œuvre, en semaine et le week-end, entravent la quiétude des riverains ;
- au niveau du parking dans l'intérieur d'îlot*
- les parkings en situation de fait semblent totalement illicites derrière les n° 49 et 51 de l'avenue Rogier ;
 - il est mis en exergue que l'espace végétalisé de la situation projetée pourrait être utilisé en parking ;
 - les parkings occasionnent de nombreuses nuisances sonores, c'est pourquoi une suppression de ceux-ci est sollicitée ;
1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant une maison unifamiliale (n° 49), un hôtel et un bâtiment arrière (n° 51) :
 - régulariser :
 - le changement d'affectation partiel de maison unifamiliale (n° 49) vers hôtel (15 chambres), en dérogation au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (art. 4, 6, 7, 11, 13 et 14),
 - la rehausse du bâtiment (n° 49) par la démolition puis la reconstruction d'une annexe en partie arrière (4^{ème} et 5^{ème} étages),
 - la réalisation de travaux structurels (réorganisation des étages passant de R+3+C à R+5 au n° 49 ; percements du mur mitoyen entre le n° 49 et le n° 51 entre les niveaux 2 à 5 ; percement d'une trémie d'escalier au rez-de-chaussée du n° 49),
 - les modifications esthétiques en façade avant (au n° 49 : obstruction de fenêtres, modification de la division des châssis et de la porte d'entrée) ;
 - rehausser l'hôtel d'un étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
 - affecter l'arrière-bâtiment de l'hôtel en un logement supplémentaire (conciergerie), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond) ;

PERMIS PRECEDENTS ET SITUATION LEGALE DES BIENS :

Situation du bien au n° 49 : un logement :

2. Vu l'autorisation du 18 avril 1909 en vue de "construire une annexe" ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 novembre 2017 suite à la demande visant à "dans une maison unifamiliale, mettre en conformité : l'extension de l'hôtel existant situé au n° 51 en aménageant 19 chambres supplémentaires au n° 49 de l'avenue Rogier ; la rehausse du bâtiment en partie arrière au niveau du 4^{ème} - et du 5^{ème} étage ; la réalisation de travaux structurels ; les modifications esthétiques de la façade avant par la modification des divisions des châssis et de la porte d'entrée" ;
4. Vu la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 2018 confirmant, en recours, le refus de permis d'urbanisme susmentionné ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 3 décembre 2019 suite à la demande visant à "sur deux parcelles comprenant deux bâtiments à front de voirie (un hôtel au n° 51 et une maison unifamiliale au n° 49) et un bâtiment arrière (locaux accessoires à l'hôtel), construire des annexes au n° 49, affecter une partie de la maison en extension de l'hôtel, affecter l'arrière-bâtiment de l'hôtel en un logement supplémentaire et modifier l'aspect architectural" ;

Situation du bien au n°51 : hôtel :

6. Vu l'autorisation du 6 avril 1899 en vue de "construire un atelier au fond de la maison" ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 février 1930 en vue de construire "deux W.C." ;

8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 février 1959 en vue de "construire des annexes au rez-de-chaussée et au 1er étage" ;
9. Vu le permis de bâtir du 5 février 1976 en vue de "transformer l'immeuble à usage d'hôtel" ;
10. Vu le permis de bâtir du 1^{er} avril 1976 en vue de "ajouter un 5^{ème} étage" ;

PROJET :

11. Considérant que le projet prévoit la régularisation de ces parcelles en vue d'étendre l'hôtel présent au n° 51 et l'ajout de travaux supplémentaires encore non réalisés ;

Régulariser le changement d'affectation partiel de maison unifamiliale (n° 49) vers hôtel (15 chambres) :

12. Vu la situation licite de l'immeuble n° 49, à savoir une maison unifamiliale
13. Considérant que celui-ci a été modifié sans permis d'urbanisme préalable et que, avant d'être fortement modifié et sur base des informations en possession de l'administration communale, le bâtiment présentait le gabarit R+2+T et que sa superficie totale avoisinait les 230 m² ;
14. Considérant que le projet propose de modifier les étages +2, +3, +4 et +5 en extension de l'hôtel voisin (n° 51 avenue Rogier) et de créer 15 chambres supplémentaires ;
15. Considérant que la demande prend le parti de remplacer les superficies de plancher supprimées en vue de respecter la prescription 0.12. 1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
16. Considérant que, pour ce faire, un logement de 175 m² est aménagé aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage dans l'immeuble situé au n° 49 ;
17. Considérant que ce logement est autonome et possède sa propre entrée depuis l'espace public et n'est donc pas à reprendre comme faisant partie de l'hôtel ;
18. Considérant que la superficie totale de logement supprimée, à savoir 230 m², n'est pas retrouvée ;
19. Considérant dès lors que cette prescription 0.12. 1° n'est, en l'état, pas respectée ;
20. Vu l'art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), donnant force obligatoire au PRAS et valeur règlementaire en toutes ses dispositions ;
21. Vu également les prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « ILOT 233 », approuvé par arrêté de l'Exécutif du septembre 1993 et imposant du logement comme affectation principale en zone d'habitation et, accessoirement, des affectations à des fins professionnelles uniquement au rez-de-chaussée et sur une superficie maximale de 140 m² ;

Régulariser la rehausse du bâtiment (n° 49) par la démolition puis la reconstruction d'une annexe en partie arrière (4^{ème} et 5^{ème} étages) :

22. Considérant que les 4^{ème} et 5^{ème} étages du bâtiment ont été rehaussés afin de s'aligner au n° 51 ; que cette construction déroge à la réglementation urbanistique en vigueur car elle dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit du voisin de droite au n° 47 ;
23. Considérant que cette dérogation est importante mais qu'elle génère peu de nuisances pour cette parcelle voisine, vu l'orientation Sud des façades arrière ;
24. Considérant que cette rehausse s'aligne sur le gabarit du n° 51 et n'apporte aucune nuisance à celle-ci ;

Régulariser la réalisation de travaux structurels (réorganisation des étages passant de R+3+C à R+5 au n° 49 ; percements du mur mitoyen entre le n° 49 et le n° 51 entre les niveaux 2 à 5 ; percement d'une trémie d'escalier au RDC du n° 49) :

25. Considérant que des travaux structurels sont réalisés dans le mur mitoyen pour lier les deux bâtiments ;
26. Considérant en effet que les niveaux des sols des étages du n° 49 sont modifiés pour s'aligner à ceux du n° 51 et assurer la continuité des couloirs d'accès aux chambres ;
27. Considérant que le projet est soumis aux prescriptions du Titre IV du RRU (accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR)) et que, au niveau des aménagements intérieurs, aucune disposition n'a été prise quant au respect de ces prescriptions ; que cela n'est pas acceptable au vu du projet de transformation de ces deux immeubles et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Régulariser les modifications esthétiques en façade avant :

28. Considérant que le projet prévoit, pour l'immeuble situé au n° 49, de revenir à une situation se rapprochant plus de la situation d'origine ;
29. Considérant que, afin de ne plus voir en façade la limite des niveaux supplémentaires (+2 et +3), un recul du sol est effectué en façade avant ;

30. Considérant que cette solution permet de retrouver une façade se rapprochant de la situation originelle mais que ce choix nuit à la qualité des chambres de l'hôtel situées en façade avant des niveaux +2 et +3, et ce en créant un second jour peu pratique pour leur ventilation et leur éclairage ;
31. Considérant, au vu des photos fournies, que la porte d'entrée a été remplacée par une porte vitrée en PVC ton blanc ; que, dans les plans, une nouvelle porte est proposée en matériau bois mais que le dessin ne présente pas de mouluration telle que celle présente sur la porte d'origine ;
32. Considérant que les impostes des châssis projetés au 1^{er} étage possèdent des hauteurs différentes et qu'il y a lieu d'harmoniser les hauteurs d'impostes sur l'ensemble de cette façade ;
33. Considérant que, concernant la façade avant du n° 51, le projet prévoit de l'isoler et d'y appliquer, à partir du 1^{er} étage sur la majeure partie, un enduit sur isolant de teinte blanche et un trumeau en panneaux « Eternit » de teinte grise ;
34. Considérant que les divisions des châssis sont modifiées ;
35. Considérant que le revêtement du rez-de-chaussée est proposé en pierre bleue, matériau pérenne pour ce niveau en lien direct avec l'espace public ;
36. Considérant que ces modifications améliorent l'esthétique de cette façade ;

Rehausser le n° 51 d'un étage :

37. Considérant que le projet prévoit de rehausser d'un étage l'hôtel existant au n° 51 ; que ce volume supplémentaire, bien qu'en retrait depuis la rue afin d'en limiter l'impact depuis l'espace public, déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qu'il dépasse les gabarits autorisables ;
38. Considérant que de nombreuses transformations ont déjà été apportées au niveau des volumes (annexes arrière aux n° 49 et 51) et des superficies sur ces deux parcelles (modifications des niveaux du n° 49) ;
39. Considérant que la dérogation de ce volume est importante et que, urbanistiquement parlant, rien ne justifie d'encore augmenter les volumes et la capacité de cet hôtel ;

Aménager une conciergerie :

40. Considérant que le bâtiment arrière situé au n° 51, en intérieur d'îlot, est aménagé en conciergerie de l'hôtel sur une superficie de 48 m² ;
41. Considérant que la chambre de ce logement, située au 1^{er} étage sous toiture, est non-conforme à la réglementation urbanistique applicable car elle ne possède pas au moins 2,30 m de hauteur sous plafond sur la moitié de la superficie de la chambre ;
42. Considérant que, bien que cette pièce ne soit pas fermée, celle-ci est bien différenciée par rapport aux superficies situées au rez-de-chaussée vu qu'elle ne se situe pas sur une mezzanine conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
43. Considérant néanmoins que cette dérogation est minime et que les aménagements proposés pour des locaux de nuit sont acceptables ;
44. Considérant que ce logement, présenté comme une conciergerie, est donc lié aux superficies de l'hôtel ;

ENSEIGNES :

45. Considérant que l'enseigne perpendiculaire placée sur la façade du n° 51 est non-conforme car celle-ci possède une hauteur supérieure à 1,5 m et une superficie de plus d'1 m² ; que cette dérogation n'est pas justifiée ;

PARKING :

46. Considérant que, au vu des photos fournies, des voitures sont stationnées dans la zone de cour et jardin du n° 51 ; que cinq emplacements de parking sont dessinés dans la situation projetée ;
47. Considérant que ces emplacements sont situés en intérieur d'îlot et génèrent des nuisances pour les logements aux alentours, déjà soumis à des nuisances sonores en façade avant de par leur situation sur cette artère passante qu'est l'avenue Rogier ;
48. Considérant qu'il n'est pas précisé de revêtement de sol pour la zone du parking et son accès mais que, au vu des photos fournies, cette zone semble imperméabilisée ; que cela n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot et ne respecte dès lors pas la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;

AVIS DEFAVORABLE 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

Frédéric NIMAL, Président,

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*