

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Rogier, 223

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment principal (1 commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages) et un bâtiment secondaire (1 logement), démolir un étage pour reconstruire 2 niveaux de plus sur le bâtiment secondaire afin d'y établir une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels intérieurs, affecter une partie du rez-de-chaussée du bâtiment principal au logement, y étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage et modifier les façades

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE(S) :

bien repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :**

du 13/01/2023 au 27/01/2023

**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, sur une parcelle comprenant un bâtiment principal (un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages) et un bâtiment secondaire (un logement) :
  - démolir un étage pour reconstruire deux niveaux de plus sur le bâtiment secondaire afin d'y établir une maison unifamiliale, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (gabarit non-conforme) et à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RRU et RCU) (chambre 1 non-conforme),
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (perçement de baies, suppression de murs porteurs, de cheminée, ...),
  - affecter une partie du rez-de-chaussée du bâtiment principal au logement (accroissement de la superficie des parties communes),
  - étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles (bâtiment principal),
  - modifier les façades (trois nouvelles lucarnes, porte d'entrée logements) ;

**Historique :**

2. Vu l'autorisation du 5 septembre 1899 visant à "établir des volets roulants et descendre de 30 cm les seuils des vitrines de la maison" ;
3. Vu l'autorisation du 29 janvier 1907 visant à "placer un couloir vitré et un WC" ;
4. Vu le permis de bâtir du 20 janvier 1967 visant à établir trois lucarnes ;
5. Vu le procès-verbal du 13 juillet 2006 portant sur la modification du nombre de logements autonomes (aménagement de minimum 7 logements en lieu et place de 4 autorisés) ;
6. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 juillet 2021 suite à la demande visant à "sur une parcelle comprenant un bâtiment principal (1 commerce et 2 logements) et un bâtiment secondaire (1 logement), aménager un logement supplémentaire dans les combles du bâtiment principal (3 logements au lieu de 2), démolir un étage pour reconstruire deux niveaux de plus sur le bâtiment secondaire afin d'y établir une maison unifamiliale" ;
8. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 25 octobre 2022 ;

**Généralités :**

9. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente, du fait que le nombre de logements est ramené à trois et des châssis qui respectent la forme des baies ;

10. Considérant que la nouvelle répartition du bâtiment principal comprend un commerce (+/- 47 m<sup>2</sup>), un studio (+/- 53 m<sup>2</sup>) et un duplex (103 m<sup>2</sup>) ;

11. Considérant que le bâtiment secondaire accueille quant à lui un logement unifamilial (+/- 108 m<sup>2</sup>) ;

Volumes / travaux structurels :

12. Considérant que la demande vise à combler le vide du bâtiment secondaire en démolissant sa partie supérieure et en reconstruisant une surélévation de deux niveaux (niveau plein + toiture en mansarde) ;

13. Considérant que le projet nécessite, entre autres, le percement de baies et l'installation d'un nouvel escalier interne ;

Commerce :

14. Considérant que la superficie du commerce est revue à la baisse (35,51 m<sup>2</sup> au lieu de 42,55 m<sup>2</sup>) afin de créer un accès indépendant aux logements ;

Logements :

15. Considérant que le studio répond aux normes d'habitabilité ;

16. Considérant cependant que le bon aménagement des lieux voudrait que le lavabo se trouve dans la salle de douche et non dans le séjour ;

17. Considérant que le duplex (2 chambres) offre de bonnes qualités d'habitabilité ;

18. Considérant que la chambre principale de la maison unifamiliale (3 chambres) présente un léger déficit en superficie (13,08 au lieu de 14 m<sup>2</sup>) mais que celle-ci ne nuit pas à son habitabilité ;

19. Considérant que chaque unité comprend un espace de rangement et de stockage privatif ;

20. Considérant que le projet assure une mixité de type de logements ;

Parties communes :

21. Considérant que l'accès aux sous-sol et aux compteurs est inchangé en ce qui concerne le bâtiment principal ;

22. Considérant que chaque unité de ce bâtiment comprend un espace de rangement et de stockage privatif ;

23. Considérant que les compteurs de la maison se trouvent au sous-sol ;

Façades avant :

24. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

25. Considérant que les lucarnes sont agrandies afin d'améliorer l'éclairage des locaux concernés ;

26. Considérant qu'une porte est installée en lieu et place d'une baie existante, et ce afin de créer un accès logement distinct de celui du commerce ;

27. Considérant que les châssis sont toujours en PVC ton blanc ;

28. Considérant que ces nouveaux châssis respectent la typologie de l'immeuble du fait qu'ils sont cintrés aux étages et qu'ils ont tous une imposte (de même hauteur) ainsi que deux ouvrants ;

29. Considérant que, pour respecter la cohérence et l'homogénéité de cette artère située en ZICHEE, il y a lieu de prévoir des menuiseries respectant les principales caractéristiques d'origine (matériau bois) ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- proposer une façade avant où les menuiseries extérieures (portes et châssis des logements) sont en bois ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

*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,*

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,*