

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Rogier, 167

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser la couverture de la cour, la création d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, réaménager les 2 logements existants et modifier l'aspect architectural de la façade avant (vitrine, porte, châssis, garde-corps, soubassement et revêtement du rez-de-chaussée)

**SITUATION :** AU PRAS :

espaces structurants, zone d'habitation

## AUTRE(S) :

le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932) ;

**ENQUÊTE :**

du 24/03/2023 au 07/04/2023

**RÉACTIONS :**

-

**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 mixte (1 commerce et 2 logements) :
  - régulariser :
    - la couverture de cour en dérogation à l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur),
    - la création d'une lucarne (en façade arrière),
    - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
  - réaménager les 2 logements existants en dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU (éclairage naturel),
  - modifier l'aspect architectural de la façade avant (vitrine, porte, châssis, garde-corps, soubassement et revêtement du rez-de-chaussée),

**PRÉAMBULE :**

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 29 décembre 1911 « effectuer des transformations » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mars 1922 visant à « construire une annexe » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 janvier 1953 visant à « transformer la façade et l'intérieur, ajouter 2 WC en façade postérieure » ;
6. Vu le procès-verbal du 7 avril 2021 portant sur les infractions suivantes :
  - modification du nombre de logements (5 à 6 logements non conformes au lieu de 2),
  - couverture de cour (4m<sup>2</sup>),
  - aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage,
  - installation d'une pergola (sur cette terrasse),
  - construction d'une lucarne en façade arrière,
  - modification de l'aspect architectural de la façade (vitrine, divisions châssis, suppression garde-corps d'origines) ;
7. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;

**VOLUME :**

9. Considérant que la couverture de cour implique la construction de toute la parcelle et que cela déroge à la réglementation en vigueur ;
10. Considérant cependant que cette couverture concerne une cour exigüe (4m<sup>2</sup>) sur une parcelle déjà complètement imperméable, que cela ne porte pas préjudice aux constructions voisines ou à la perméabilité de la parcelle et que dès lors la dérogation peut être acceptée ;
11. Considérant que le projet prévoit la réfection totale de la toiture des annexes du rez-de-chaussée afin de l'uniformiser et de rediriger les eaux de pluie à l'angle de la parcelle vers le réseau d'égouttage public ;
12. Considérant que, bien que le cumule de la toiture rénovée, soit inférieure à 20m<sup>2</sup>, une végétalisation de la toiture entièrement refaite améliorerait les qualités de l'intérieur d'îlot entièrement bâti ;
13. Considérant que la lucarne, située en façade arrière, est de gabarit conforme et améliore les qualités d'habitabilité de la chambre 2 située sous toiture ;
14. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, et que le gabarit qu'elle engendre est non conforme en terme de hauteur et de profondeur ;
15. Considérant au vu de la hauteur du mitoyen existant, que son usage entraîne des vues intrusives sur les parcelles voisines toutes proches (parcelle d'angle) qu'il y a donc lieu d'en limiter l'emprise conformément au code civil ;

**LOGEMENTS :**

16. Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, un studio conforme est aménagé et que le logement du 2<sup>ème</sup> étage est étendu en duplex dans les combles ;
17. Considérant que le logement duplex déroge à la superficie éclairante minimale requise pour le séjour (5,45m<sup>2</sup> au lieu de 5,6m<sup>2</sup>) ainsi que pour la chambre 2 (0,8m<sup>2</sup> au lieu de 1,8m<sup>2</sup>), mais que le logement reste qualitatif et amélioré par rapport à la situation licite, qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la superficie éclairante au vu de la configuration présente ;
18. Considérant qu'un local à destination des vélos est aménagé au rez-de-chaussée dans la prolongation du hall et que cela améliore l'habitabilité des logements existants ;

**COMMERCE :**

19. Considérant que le commerce est étendu dans la zone couverte, que cela permet d'accéder à une zone kitchenette et WC sans passer par l'extérieur et qu'une partie de l'annexe licite côté gauche a été mis à disposition des logements (local commun pour les vélos) ;
20. Considérant qu'une nouvelle entrée, indépendante de celle des logements est réalisée ;
21. Considérant que le type de commerce projeté n'est pas précisé dans la demande ; qu'il y a donc lieu d'attirer l'attention sur le fait qu'une série d'utilisation commerciale nécessite une autorisation préalable conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumise à permis d'urbanisme ;

**FAÇADE :**

22. Considérant que la vitrine commerciale est transformée afin d'accueillir cette entrée indépendante au commerce et que celle-ci est en PVC de ton blanc ;
23. Considérant que la hauteur de la vitrine est diminuée, qu'il y a cependant lieu de maintenir un volet roulant intégré, tel qu'à l'origine, afin d'éviter toute pose ultérieure d'un caisson à volet à l'extérieur ;
24. Considérant qu'un nouveau soubassement en pierre bleue est réalisé sous la vitrine et qu'un escalier y est intégré dans l'épaisseur du mur extérieur, rendant accessible le commerce situé à un niveau supérieur du niveau du trottoir (+ 43cm) ;
25. Considérant qu'un enduit clair est réalisé au rez-de-chaussée jusqu'à la hauteur de la vitrine et que le revêtement en plaques de quartz (de 1953) est maintenu entre la vitrine et le 1<sup>er</sup> bandeau horizontal ; qu'il n'y a pas lieu de multiplier l'aspect et les matériaux de la façade ;
26. Considérant qu'il est préférable de proposer un revêtement similaire (teinte, calepinage) sur tout le rez-de-chaussée jusqu'au bandeau situé sous les baies du 1<sup>er</sup> étage ;
27. Considérant que la porte d'entrée est métallique de ton blanc ; que celle d'origine en bois avait déjà été remplacée en 1953 par une porte en aluminium ;
28. Considérant que les châssis des étages supérieurs ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc, qu'il est proposé des divisions similaires aux divisions d'origines au 1<sup>er</sup> étage (hors petit bois), mais que ce n'est pas le cas du 2<sup>ème</sup> étage où une imposte est prévue ;

29. Considérant, au vu des proportions réduites des châssis du 2<sup>ème</sup> étage qu'il serait plus harmonieux de maintenir les divisions d'origines (hors petit bois) et de supprimer l'imposte pour garder 2 ouvrants ;
30. Considérant que de nouveaux garde-corps métalliques noirs sont placés aux baies des étages, que le motif proposé (une lisse horizontale et une série de montants verticaux parallèles) s'intègre peu à la façade et qu'il convient de proposer un modèle plus épuré ;

**ENSEIGNES :**

31. Considérant que l'enseigne reprise sur les plans est conforme aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et que celle-ci est dispensée de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'article 25 du chapitre VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme dit de « minime importance » ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- limiter l'emprise de la terrasse conformément au Code Civil (à la limite du mur mitoyen existant) ;
- végétaliser la toiture plate entièrement refaite au rez-de-chaussée afin d'améliorer les qualités d'ilot entièrement bâti ;
- maintenir un volet intérieur pour la vitrine ;
- modifier le revêtement du bas de la façade et proposer un revêtement similaire au revêtement quartz existant (teinte, calepinage) ;
- supprimer les impôts des châssis du dernier étage (cf. situation de droit sans les petits bois) ;
- commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision.

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)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

*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,*

Alice HOSSE, *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,*