

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Rogier, 210

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial (café) et 2 logements aux étages, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins et l'utilisation de la zone de cours et jardins en terrasse pour le commerce

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 21/04/2023 au 05/05/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial (café) et 2 logements aux étages, mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe de +/- 13m² au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (dépassement en profondeur),
 - l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU (imperméabilisation),
 - l'utilisation de la zone de cours et jardins en terrasse pour le commerce ;
2. Vu l'avertissement du 31 août 2017 portant sur l'utilisation de la zone de cours et jardins en terrasse pour le commerce, la construction d'une annexe de +/- 12m² en façade arrière au rez-de-chaussée gauche et l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ;
3. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de griser le 1^{er} en étage en façade avant, celui-ci ne faisant pas partie de la demande ;
5. Considérant que l'annexe déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le voisin le moins profond ;
6. Considérant que l'annexe n'entraîne que peu de nuisances sur la parcelle voisine, qu'elle vient remplacer un auvent existant disposant de la même profondeur et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
7. Considérant que l'accès à la cave du commerce se fait par celle du logement, que cette configuration ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux et que dès lors il y a lieu d'y remédier ;
8. Considérant que l'aménagement de la cour tel que proposé s'apparente à une terrasse accessible au public et que pour préserver la quiétude en intérieur d'îlot, la zone de cours et jardins ne peut être accessible depuis le commerce (prescription 2.5 §1 du PRAS) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
9. Considérant que la zone de cours et jardins est imperméabilisée à plus de 50%, ce qui déroge au RRU et au RCU ; qu'il y a lieu de la rendre perméable en prévoyant 50% de sa surface en pleine terre et plantée et des dalles perméables sur la terrasse ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- griser le 1^{er} en étage en façade avant, celui-ci ne faisant pas partie de la demande,
- prévoir un dispositif pour que la terrasse soit non accessible au public et l'indiquer sur les plans,
- aménager la moitié de la superficie de la cour en pleine terre et plantée et prévoir des dalles perméables sur la terrasse ;
- prévoir un accès direct à la cave du commerce sans passer par celle du logement.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Amine BELABBES, *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,*