

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/07/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Coteaux, 205

OBJET :

sur une parcelle comprenant 3 immeubles à usage mixte avec un commerce (banque) au rez de chaussée et 1 logement aux 1^{er} et 2^{ème} étages, construire une annexe à l'arrière côté droit avec rehausse de mitoyen (rue des Coteaux), maintenir un commerce (vente alimentaire) au rez-de-chaussée, ajouter 5 logements (passer de 1 à 6 unités), réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avants

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

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

ENQUETE :

Du 16/06/2023 au 30/06/2023

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, dans un bâtiment à usage mixte comprenant 1 commerce (Rez/+1) et 1 logement(+2/combles) :
 - construire une annexe sur 3 niveaux à l'arrière côté droit avec rehausse de mitoyen (rue des Coteaux) en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur de la construction),
 - maintenir un commerce (vente alimentaire) au rez-de-chaussée,
 - affecter le premier étage au logement,
 - aménager 5 logements supplémentaires (passer de 1 à 6 unités dont 3 rue des Coteaux et 2 Avenue Rogier) en dérogation à l'art. 8 (1 WC non conformes), à l'art. 10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (3 locaux habitables non conformes) et à l'art. 11 du Titre II du RRU et du RCU (vue du logement 3C), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du RCU (local vélo non conforme),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (démolition de murs porteurs et d'escaliers, fermeture de dalles),
 - modifier les façades avant en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (création de baies au rez-de-chaussée et au 3^e étage rue des Coteaux et remplacement de châssis au rez-de-chaussée Avenue Rogier) ;

HISTORIQUE :**Rue des Coteaux 205 :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 septembre 1940 visant à « transformer la façade » ;
3. Vu le permis de bâtir du 26 janvier 1982 visant à « étendre l'agence du n°119 avenue Rogier » ;

Avenue Rogier 119-119A :

4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 novembre 1922 visant à « construire une annexe » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mai 1924 visant à « transformer la façade » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mai 1925 visant à « exhausser un étage » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 avril 1934 visant à « faire des transformations intérieures et de façade » ;
8. Vu le permis de bâtir du 22 août 1969 visant à « transformer la façade principale et l'intérieur » ;

Avenue Rogier 117 :

9. Vu l'autorisation de bâtir du 29 février 1892 visant à « construire une véranda dans la cour de la maison » ;
10. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 octobre 1936 visant à « ajouter un WC » ;
11. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 mai 1937 visant à « transformer l'immeuble » ;

Toutes les adresses :

12. Vu le permis d'urbanisme du 26 juillet 1994 visant à « étendre le rez-de-chaussée du n°117 avenue Rogier à toute la surface de la parcelle, étendre le 1^{er} étage du n°119 à toute la surface de la parcelle, et procéder à des travaux intérieurs avenue Rogier 117-119 et rue des Coteaux 205 » ;
13. Vu la situation licite du bien à savoir 3 immeubles comprenant au sous-sol : des locaux accessoires au commerce ; au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un commerce ; au 2^{ème} et dans les combles (n°205 rue des Coteaux) : des locaux accessoires au commerce ; aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (n°117-119A Avenue Rogier) : 1 logement duplex ;
14. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine de la Région Bruxelles-Capitale (bien datant d'avant 1932) ;
15. Vu la situation régulière de ce bien à savoir : un commerce (banque) sur l'entièreté du rez-de-chaussée et du premier étage, des locaux accessoires au commerce au deuxième étage et dans les combles côté rue des Coteaux et un duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages côté avenue Rogier ;

PRÉAMBULE :

16. Considérant que l'immeuble d'une superficie de 729,6m² donne sur deux rues (l'Avenue Rogier et la Rue des Coteaux) et dispose de deux entrées sur l'avenue Rogier ;
17. Considérant que la nouvelle répartition de ce bien comprend un commerce de détail au niveau du rez-de-chaussée et six logements aux étages ;

VOLUMES:

18. Considérant que le projet vise à construire une annexe sur le côté droit, et ce du 1^{er} au 3^e étages au n°205 rue des Coteaux et qu'elle déroge à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en termes de hauteur en ce que le volume projeté dépasse de plus de 3m de hauteur le profil mitoyen n°121 avenue Rogier ;
19. Considérant que bien que l'annexe s'inscrive dans un espace fort enclavé avec peu de lumière, ce vide crée un espace de ventilation naturelle et la rehausse du mur mitoyen viendrait enclaver davantage la cour voisine ;
20. Considérant par ailleurs que des espaces habitables de l'immeuble mitoyen n°121 donnent sur la cour voisine, ainsi la construction de l'annexe ne contribuerait pas à une amélioration de l'aménagement des lieux ;
21. Considérant dès lors que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de ne pas construire cette annexe ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

22. Considérant que le projet nécessite entre autres la suppression d'un escalier, la démolition de murs porteurs et d'une partie d'un plancher ;

COMMERCE :

23. Considérant que le projet propose de maintenir l'affectation « commerce » sur l'entièreté du rez-de-chaussée et d'en changer son utilisation ; que le commerce de services (agence bancaire) est remplacé par un commerce de biens (magasin alimentaire) ;
24. Considérant que l'accès au commerce est revu, mais que la pente proposée à la place des marches est très raide, que cela déroge à l'art.4 et à l'art.5 du Titre IV du RRU et qu'il convient de soit laisser les marches ou bien revoir l'accès à ce qu'il soit conforme aux normes du Titre IV du RRU ;

RÉPARTITION DES LOGEMENTS :

25. Considérant que la nouvelle répartition des logements est la suivante : trois appartements 2 chambres, un appartement 1 chambre et 2 studios ;
26. Considérant que 3 logements sont accessibles depuis la rue des Coteaux (création d'une nouvelle entrée au rez-de-chaussée) et les 3 autres logements sont accessibles depuis l'avenue Rogier ;

Rue des Coteaux 205 :

- au 1^{er} étage : un logement (1 chambre) d'une superficie de +/- 57m²,
- au 2^{ème} étage : un logement (studio) d'une superficie de +/- 29m²,
- au 3^{ème} étage dans les combles : un logement (studio) d'une superficie de +/- 48m² ;

Avenue Rogier 119A :

- au 1^{er} étage : un logement (2 chambres) d'une superficie de +/- 69m²,
- au 2^{ème} étage : un logement (2 chambres) d'une superficie de +/- 75m²,
- au 3^{ème} étage : un logement (2 chambres) d'une superficie de +/- 75m² ;

LOGEMENTS :

27. Considérant que le WC du logement 1C déroge à l'art. 8 du Titre II du RRU du fait qu'il n'est pas séparé des espaces de vies par deux portes ; que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'y remédier ;
28. Considérant que dans ce logement le séjour et le dégagement font partie d'un même espace et qu'il en résulte que la cuisine et le séjour sont étriqués ;
29. Considérant que le séjour/cuisine du logement 2C présente un léger déficit en éclairage qui ne sera pas perceptible ;
30. Considérant que l'ajout d'une baie en façade arrière permettrait d'avoir plus de lumière et de faciliter la ventilation de cet étage ;
31. Considérant que le logement 3C déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en terme de vues en ce que le logement ne prévoit pas une vue droite à au moins 1m50 du plancher, que par ailleurs la création d'un logement uniquement dans les combles n'est pas qualitative notamment en période de fortes chaleurs ;
32. Considérant par ailleurs que ce logement ne dispose pas d'un éclairage suffisant, et ce malgré la réouverture des 2 baies, qu'il serait préférable d'ouvrir en façade arrière à une hauteur qui crée une vue sur l'intérieur d'ilot et un éclairage plus qualitatif ;
33. Considérant que la chambre 2 du logement 1R déroge en matière d'éclairage naturel, que toutefois l'écart de valeur est minime et que dès lors la demande de dérogation est justifiée ;
34. Considérant que ce logement dispose d'un balcon, mais qui donne sur une rue fort fréquentée (bus, tram, voitures, ...) ;
35. Considérant que l'appartement 2R répond aux normes d'habitabilité ;
36. Considérant qu'aucun des logements ne dispose d'un espace extérieur côté zone de cours et jardins ;

PARTIES COMMUNES :

37. Considérant que le commerce dispose d'une cave au sous-sol du n°205 rue de Coteaux ;
38. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage privatif au sous-sol, mais que certaines sont étriquées ;
39. Considérant que les informations indiquant l'utilisation d'une partie du sous-sol du n°117-119A avenue Rogier sont lacunaires et qu'il convient de clarifier l'utilisation de ces espaces ;
40. Considérant qu'au vu des espaces libres restants au sous-sol, qu'il est possible de proposer une cave spacieuse à chacun des logements ;
41. Considérant qu'il existe deux locaux compteurs, l'un se trouve au n°205 de la rue de Coteaux et l'autre au n°117-119A de l'Avenue Rogier ;
42. Considérant qu'ils sont accessibles de manière permanente à l'ensemble des habitant-e-s de l'immeuble ;
43. Considérant que le local vélo, situé au sous-sol du n°117-119A de l'Avenue Rogier, déroge aux règlements d'urbanisme du fait qu'il n'est pas aisé d'accès (situé au sous-sol et escalier tournant) ;
44. Considérant que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu d'y remédier ;

ENVIRONNEMENT :

45. Considérant que l'intérieur d'ilot est fort densifié et que la végétalisation ou un revêtement de couleur claire des toitures plates permettrait de limiter les effets d'ilots de chaleur ;
46. Considérant que les plans de la situation de droit semblent indiquer la présence d'une citerne au sous-sol avant (Avenue Rogier) et qu'il y a lieu de la réhabiliter ;

FAÇADES AVANT :

Rue des Coteaux 205 :

47. Considérant qu'une nouvelle porte d'entrée est prévue en lieu et place d'un châssis existant ; qu'elle est en bois tout comme les autres châssis, mais que le modèle proposé ne respecte pas la typologie de cet immeuble ;
48. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une porte en bois pleine à l'ancienne, dont la composition est symétrique ;
49. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le matériau utilisé pour les marches ;
50. Considérant que deux des fenêtres au 3^{ème} étages précédemment condamnées, sont ouvertes, que des garde-corps sont placés devant (pour cause du plancher qui se situe à 45 cm de la traverse inférieure) pour éviter toute chute ;

Avenue Rogier n°117-119A :

51. Considérant que trois des quatre baies au niveau du rez-de-chaussée sont modifiées, mais que ces modifications sont minimales et ne changent pas l'aspect général de la façade avant ;
52. Considérant qu'il est prévu d'ajouter des garde-corps aux châssis du 1^{er} étage côté droit, que l'ajout est acceptable si ceux-ci sont similaires aux garde-corps des étages supérieurs ;
53. Considérant qu'il est prévu de supprimer les seuils en pierre bleue des châssis du rez-de-chaussée afin d'y placer des portes coulissantes automatiques, que ces transformations sont minimales ;
54. Considérant que la présente demande vise à repeindre les bandeaux en pierre bleue en brun, tout comme la corniche, mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;
55. Considérant que le fait de masquer un élément patrimonial de la façade constitue une dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU et que la demande de dérogation concernant les bandeaux n'est pas justifiée ;
56. Considérant qu'il y a lieu de prévoir une allège pleine pour la porte-fenêtre centrale au 1^{er} étage qui s'aligne avec le soubassement en pierre bleue ;

ENSEIGNES :

57. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur, soit rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- ne pas créer le logement sous combles rue des Coteaux et donc limiter le nombre de logements à 5 dans ces immeubles ;
- supprimer l'annexe latérale droite rue des Coteaux, revoir l'aménagement du logement au 1^{er} étage en conséquence ;
- rendre conforme le WC du logement 1C (prévoir un sas) ;
- prévoir un local vélo au rez-de-chaussée à côté d'une des entrées logement qui soit accessible par tous les résidents (2m² pour chacune des chambres du projet) ;
- proposer une façade harmonieuse rue des Coteaux avec une porte d'entrée en bois pleine ;
- prévoir des soubassements en pierre bleue - et avenue Rogier et adapter la légende en conséquence ;
- ne pas prévoir les garde-corps des baies du 3^{ème} étage ;
- proposer une façade harmonieuse avenue Rogier où la corniche en bois est peinte dans le même ton que la façade, les bandeaux en pierre bleue sont décapés, les nouveaux garde-corps sont identiques à ceux existants (côté droit) et avec une allège pleine pour la porte-fenêtre du 1^{er} étage ;
- réhabiliter la citerne d'eau de pluie ;
- proposer une baie identique en plan et en façade arrière pour la chambre 2 du logement 3R ;
- adapter la légende des matériaux suivant les modifications apportées.

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,*

Luc SANCIAUME, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*