

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/11/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier 49-51**OBJET :** 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 :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : dans le périmètre du PPAS « ILOT 233 », approuvé par arrêté de l'Exécutif du 09/09/1993

**ENQUETE :** du 29/10/2019 au 12/11/2019**REACTIONS :** 2**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 :

- les travaux concernés par cette demande de permis, déjà réalisés depuis plusieurs années, nuisent gravement à la tranquillité du quartier ;
- les plans et le formulaire de demande ne mentionnent ni le parking situé à l'arrière du n° 49, ni la terrasse illicite ;
- la note explicative parle de zone mixte alors que l'on se trouve en zone d'habitation ;
- le parking en zone de cours et jardins est extrêmement bruyant ;
- sur la terrasse illicite se déroulent régulièrement des festivités tardives générant bruits et odeurs ;
- certains clients utilisent l'escalier de secours en guise de terrasse, ce qui cause nuisances sonores et vues intrusives sur les parcelles voisines ;
- l'utilisation du bâtiment arrière signifierait une mise à mal de l'intimité des voisins étant donné les vis-à-vis qui en découleraient ;

1) Considérant que la présente demande vise à, sur deux parcelles comprenant deux bâtiments à front de voirie (un hôtel au n°51 avec un bâtiment arrière (locaux accessoires à l'hôtel) et une maison unifamiliale au n°49 :

- mettre en conformité :
  - l'extension de l'hôtel existant (30 chambres) situé au n°51 en aménageant 16 chambres supplémentaires dans une maison unifamiliale au n°49 de l'avenue Rogier en dérogation au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (articles 4, 9, 13 et 14),
  - la rehausse du bâtiment en partie arrière au niveau des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
  - la réalisation de travaux structurels (perçements du mur mitoyen entre le n°49 et le n°51 à chaque niveau, la modification des niveaux des planchers, ...),
- aménager un logement supplémentaire dans le bâtiment arrière situé au n°51 en dérogation aux Titres II articles 4 du RCU et du RRU (hauteur sous plafond);
- aménager un logement au niveau du +5 du n°49 en dérogation aux Titres II articles 4 du RCU et du RRU (hauteur sous plafond);

- modifier l'aspect architectural des façades avant des n°49 et 51 (porte d'entrée du n°49 et façade en revêtement type « miroir » pour l'hôtel situé au n°51) ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 5 février 1976 pour le bâtiment situé au n°51 de l'av. Rogier pour la transformation de l'immeuble en hôtel (30 chambres) ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 novembre 2017 ayant pour objet : « Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension de l'hôtel existant (30 chambres) 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 des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, la réalisation de travaux structurels (perçements du mur mitoyen entre le n°49 et le n°51 à chaque niveau, la modification des niveaux des planchers, ...), les modifications esthétiques de la façade avant par la modification des divisions des châssis et de la porte d'entrée » ;
- 4) Vu le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 5 janvier 2018 par la s.a Hotel Bentley;
- 5) Vu l'avis défavorable du Collège d'urbanisme du 8 mars 2018 ;
- 6) Vu la confirmation du refus du permis d'urbanisme notifiée par le Gouvernement en date du 19 décembre 2018 ;
- 7) Vu la situation licite de l'immeuble n°49 qui est une maison unifamiliale, que celle-ci a été modifiée sans permis d'urbanisme préalable mais qu'avant d'être fortement modifié le bâtiment, suivant les informations en possession de la commune, présentait le gabarit R+2+T et que sa superficie totale avoisinait les 230m<sup>2</sup>;
- 8) Considérant que le projet propose de modifier les étages +0, +1, +2, +3, +4 et +5 en extension de l'hôtel voisin (n°51 avenue Rogier) et de créer 16 chambres supplémentaires;
- 9) Considérant que la demande prend le parti de remplacer les superficies de plancher supprimées en vue de respecter la prescription 0.12. 1° du PRAS;
- 10) Considérant que pour ce faire le bâtiment arrière situé au n°51, en intérieur d'îlot, est aménagé en conciergerie de l'hôtel sur une superficie de 48m<sup>2</sup>;
- 11) Considérant que la chambre de ce logement située au 1<sup>er</sup> étage sous toiture est non conforme car celle-ci ne possède pas au moins 2m30 sur la moitié de la superficie de la chambre ;
- 12) Considérant que bien que cette pièce ne soit pas fermée, celle-ci est bien différenciée par rapport aux superficies situées au rez-de-chaussée car elle ne se situe pas sur une mezzanine conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- 13) Considérant néanmoins que cette dérogation est minime et que les aménagements proposés pour des locaux de nuit est acceptable ;
- 14) Considérant également qu'un logement de 62m<sup>2</sup> est aménagé au cinquième niveau dans l'immeuble situé au n°49, que celui-ci est non conforme car il possède une hauteur de 2m24 sous plafond sur l'ensemble du logement, ce qui est insuffisant pour un appartement;
- 15) Considérant que ce logement n'est pas autonome car il n'est accessible que par les circulations de l'hôtel et ne peut dès pas être considéré comme du logement mais bien comme dépendant des superficies de l'hôtel;
- 16) Considérant que la superficie totale de logement supprimée à savoir 230m<sup>2</sup> n'est pas retrouvée et que ces superficies sont liées à l'hôtel puisqu'elle dépende de celui-ci et donc ne sont pas à reprendre comme du logement ;
- 17) Considérant dès lors que la prescription 0.12. 1° n'est pas respectée;
- 18) Vu l'art. 28 du CoBAT donnant force obligatoire au PRAS et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;
- 19) Vu les prescriptions du PPAS « ILOT 233 », approuvé par arrêté de l'Exécutif du 09/09/1993, 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 140m<sup>2</sup> ;
- 20) Considérant que les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages du bâtiment ont été rehaussés afin de s'aligner au n°51 ; que cette construction déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur car elle dépasse en profondeur et en hauteur le gabarit du n°47;
- 21) Considérant que cette dérogation est importante mais qu'elle apporte peu de nuisances à la parcelle voisine de droite n°47 vu l'orientation Sud des façades arrière ;
- 22) Considérant que cette rehausse s'aligne sur le gabarit du n°51 et n'apporte aucune nuisance à celle-ci;
- 23) Considérant que des travaux structurels sont réalisés dans le mur mitoyen pour lier les deux bâtiments ;
- 24) 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;

- 25) Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, aucune disposition n'a été prise pour le respect du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (accessibilité des personnes à mobilité réduite) et que dès lors, ni l'accès ni les chambres ne sont accessibles à ce type de public;
- 26) 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 mais que les modifications de niveaux passent à proximité des vitrages et seront visibles depuis l'espace public même si les châssis sont remplacés par des divisions telles qu'à l'origine, ce qui nuira à l'esthétique de la façade;
- 27) Considérant, au vu des photos, que la porte d'entrée a été remplacée par une porte vitrée en PVC blanc, que dans les plans une nouvelle porte est proposée en bois, qu'au niveau du dessin cette porte ne présente pas de mouluration telle que celle présente sur la porte d'origine;
- 28) Considérant que pour la façade du n°51 le projet prévoit de l'isoler et d'y appliquer une façade miroir contemporaine qui reflètera les façades néoclassiques avoisinant afin de mieux s'intégrer dans son environnement direct;
- 29) Considérant que le placement d'un isolant en façade avant génère un raccord peu harmonieux avec les immeubles voisins en créant un retrait de l'épaisseur de l'isolant en plus d'occuper une partie de l'espace public puisque celui-ci se prolonge jusqu'au niveau du rez-de-chaussée;
- 30) Considérant que l'enseigne perpendiculaire placée sur la façade du n°51 est non conforme car celle-ci possède une hauteur supérieur à 1,5m et une superficie de plus d'1m<sup>2</sup> et que cette dérogation n'est pas justifiée ;
- 31) Considérant qu'au vu des photos des voitures sont stationnées dans la zone de cour et jardin du n°51, que ces emplacements n'ont pas fait l'objet d'une demande spécifique ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

Abstention(s) : Néant

*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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*