

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/04/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Rogier 131 - Rue Thiéfry 93

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment «avant» av. Rogier (2 logements et une activité productive) et un bâtiment «arrière» rue Thiéfry (activité productive), régulariser la couverture de cour au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse sur celle-ci, la construction d'une annexe au 1^{er} étage, le changement d'affectation du 1^{er} étage du bâtiment arrière en logement (en extension au logement existant), la modification de la destination de l'activité productive du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol du bâtiment avant en « commerce » (salon de coiffure) et la modification de l'aspect architectural des façades à rue (châssis, porte d'entrée et ferronneries) et réaliser des travaux structurels (ouverture de baies et suppression de la citerne)

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 :

-

ENQUETE :

du 25/03/2021 au 08/04/2021

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 « avant » av. Rogier (2 logements et une activité productive) et un bâtiment « arrière » rue Thiéfry (activité productive) :
 - Régulariser :
 - la couverture de la cour au rez-de-chaussée en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (hauteur et profondeur des constructions mitoyens) ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur celle-ci en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (hauteur et profondeur des constructions mitoyens), au RCU, Titre I, art. 9 (aménagement de terrasse en toiture plate) et art. 29 (épaisseur mur mitoyen) ;
 - la construction d'une annexe au 1^{er} étage en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (hauteur et profondeur des constructions mitoyens) ;
 - le changement d'affectation du 1^{er} étage du bâtiment arrière en logement, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, art. 4 (hauteur sous plafond) et 6 (porte d'entrée) ;
 - la modification de la destination de l'activité productive du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol du bâtiment « avant » en « commerce » (salon de coiffure) ;
 - la modification de l'aspect architectural des façades à rue (châssis, porte d'entrée et ferronneries) en dérogation au RCU, Titre I, art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) ;
 - Réaliser des travaux structurels (ouverture de baies et suppression de la citerne) en dérogation au RCU, Titre I, art. 35 (collecte des eaux pluviales) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 janvier 1923, visant à « construire deux maisons » ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 novembre 1929, visant à « construire deux terrasses » ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1932, visant à « transformer la façade » ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 9 octobre 1975, visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée » ;
- 6) Vu la confirmation du 10 octobre 2017 attestant de l'existence de:
 - un bâtiment avant sis avenue Rogier 131, une activité productive et un logement par étage (soit 2 logements) avec des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol et aux combles ;
 - un bâtiment arrière sis rue Thiéfry 93, une activité productive au rez-de-chaussée avec des locaux accessoires à cette activité au 1^{er} étage ;

- 7) Vu la mise en demeure du 24 avril 2020 portant sur la modification du nombre de logements, l'installation d'une buse d'évacuation de gaz brûlés en façade arrière, la modification de la destination du 1^{er} étage du bâtiment arrière, la construction d'une annexe de $\pm 30\text{m}^2$ en couvrant la cour du rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe couvrant la cour, la construction d'une annexe (passerelle couverte) de 3.5m^2 , la modification de la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant et arrière, la modification de la destination du sous-sol du bâtiment avant et la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
- 8) Vu l'Article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 9) Considérant que la présente demande ne concerne pas le 2^{ème} étage et les combles du bâtiment « avant » av. Rogier ;
- 10) Considérant que la couverture de la cour (21m^2) permet au nouveau commerce de s'y étendre sans pour autant nécessiter de rehausse de mitoyen ;
- 11) Considérant que la cour, en situation de droit, n'est pas perméable et dès lors que le taux d'imperméabilisation au sein de la parcelle est inchangé ;
- 12) Considérant qu'une annexe de $\pm 3.5\text{m}^2$ a été construite au 1^{er} étage et que bien qu'en dérogation, celle-ci permet la connexion entre le bâtiment avant et arrière, le long du côté mitoyen droit ;
- 13) Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 1^{er} étage déroge à la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'épaisseur minimum du mur mitoyen ; que cette terrasse génère en plus des vues intrusives sur les parcelles voisines qui ne sont pas souhaitables ;
- 14) Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante:
 - Bâtiment « arrière » rue Thiéfry:
 - rez-de-chaussée : activité productive (inchangée) ;
 - 1^{er} étage : logement (en extension du bâtiment « avant ») ;
 - Bâtiment « avant » av. Rogier:
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (inchangés) ;
 - rez-de-chaussée : commerce (objet de la demande) ;
 - 1^{er} étage : un logement étendu au bâtiment « arrière » avec deux chambres et une terrasse (objet de la demande) ;
 - 2^{ème} étage : un logement (inchangé) ;
 - Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment (inchangés) ;
- 15) Considérant que le projet maintient le nombre de logements autorisés ;
- 16) Considérant que le projet maintient la destination du rez-de-chaussée du bâtiment « arrière » rue Thiéfry autorisée ;
- 17) Considérant que la destination proposée au rez-de-chaussée du bâtiment « avant » av. Rogier est conforme aux prescriptions de la zone et assure la mixité de celle-ci ; que cette activité ne génère pas plus de nuisance que l'activité actuellement en place ;
- 18) Considérant que la modification partielle de la destination de locaux accessoires vers du commerce au sous-sol est acceptable puis qu'il y a un nombre suffisant d'espaces de rangement privés pour les logements ;
- 19) Considérant que la circulation interne du logement du 1^{er} étage est confondue avec la circulation de l'activité productive du bâtiment « arrière » ; qu'une porte est prévue pour diviser cette circulation mais que celle-ci déroge au Règlement en vigueur (largeur insuffisante) ; que par conséquent, la suppression de l'escalier intérieur arrière droit est souhaitable ;
- 20) Considérant qu'au moins que l'activité productive soit accessoire au logement du 1^{er} étage ou appartienne à son occupant, il n'y a pas lieu de maintenir un escalier entre ces 2 fonctions ;
- 21) Considérant qu'une partie de la zone délimitée par le séjour (1/3 de la totalité de la surface) ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante eu égard à la réglementation en vigueur (2.35m au lieu de 2.50m minimum) ; que cette hauteur est due à la présence d'un faux-plafond et que la dérogation peut être accordée ;
- 22) Considérant que la suppression de la citerne au sous-sol doit être compensée par la réalisation d'une toiture végétale sur la toiture du côté de la rue Thiéfry ;
- 23) Considérant que le projet prévoit la suppression de la buse d'évacuation de gaz brûlés infractionnelle ;

- 24) Considérant que le projet prévoit des ouvertures dans la façade à rue du bâtiment « arrière » rue Thiéfry afin d'ajouter des fenêtres et augmenter l'éclairage naturel du séjour du logement du 1^{er} étage et que ces ouvertures s'intègrent à la façade existante ;
- 25) Considérant que le projet prévoit une corniche en bois dans la façade à rue du bâtiment « avant » av. Rogier telle qu'à son origine ;
- 26) Considérant que les divisions, matériaux et formes des châssis aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment « avant » av. Rogier ont été modifiés et qu'il y a cependant lieu de les maintenir dans leurs aspects d'origine ;
- 27) Considérant que les portes d'entrée des bâtiments doivent être maintenues en bois dans le respect de leurs caractéristiques d'origine ;
- 28) Considérant que les ferronneries sont maintenues dans leur aspect d'origine ;
- 29) Considérant qu'il semble que le fronton dessiné en façade à rue du bâtiment « arrière » rue Thiéfry n'a pas été réalisé tel que dans les plans d'origine et qu'à la place un mur acrotère a été construit ;
- 30) Considérant que le projet prévoit des nouveaux châssis en façade à rue du bâtiment « arrière » rue Thiéfry ; que le châssis central au 1^{er} étage est pourvu d'une allège vitrée inférieure qui nuit aux qualités architecturales d'origine de ce bâtiment et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 31) Considérant qu'il y a eu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir l'aménagement de la terrasse pour que celle-ci soit conforme au Code Civil ;
- supprimer l'escalier intérieur arrière droit ;
- aménager une toiture végétale sur la toiture côté rue Thiéfry ;
- revenir à des châssis aux 1^{er} et 2^{ème} étages dans le respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble av. Rogier (matériau, forme, division et proportion) ;
- supprimer l'allège vitrée du châssis au 1^{er} étage côté rue Thiéfry ;
- maintenir les portes d'entrée dans leur matériau d'origine (en bois) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction) ;
- dérogation au RRU, Titre I, art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation au RRU, Titre II, art. 4 (hauteur sous plafond - locaux habitables) ;

Abstention :-

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*