

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Avenue Rogier, 131 & Rue Thiéfry, 93

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment « avant » av. Rogier (deux 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) et de l'activité productive du rez-de-chaussée du bâtiment avant en commerce ainsi que la modification de l'aspect architectural des façades à rue et réaliser des travaux structurels (ouverture de baies)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

bien inscrit d'office au patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/11/2023 au 24/11/2023

ENQUETE :**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 aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - l'aménagement d'une terrasse sur celle-ci, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - la construction d'une annexe au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - le changement d'affectation du 1^{er} étage du bâtiment arrière en logement (en extension au logement existant) et de l'activité productive du rez-de-chaussée du bâtiment avant en commerce (salon de coiffure), en dérogation aux art. 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU,
 - la modification de l'aspect architectural des façades à rue,
 - réaliser des travaux structurels (ouverture de baies) ;

Préambule :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 janvier 1923 visant à « construire 2 maisons et un atelier » ;
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 :
 - bâtiment « avant » sis avenue Rogier, 131 : une activité productive et un logement par étage (soit deux unités au total) avec des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol et dans les combles,
 - 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 les infractions urbanistiques suivantes :
 - 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 +/- 30 m² 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),
 - la modification de la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant et arrière et du sous-sol du bâtiment avant,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 septembre 2022, en recours, suite à la demande visant 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 cour au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse sur celle-ci, la construction d'une annexe au 1er étage, le changement d'affectation du 1er 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) » ;
9. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
10. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux dans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
11. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 8 octobre 2023 (réf. CP.2021.0248/2) ;
12. Considérant que la présente demande ne concerne pas le 2^{ème} étage et les combles du bâtiment « avant » av. Rogier ;
13. Considérant que la demande vise à répondre aux remarques émises dans le cadre du refus de permis d'urbanisme de 2022 ;
- Volume :
14. Considérant que la couverture de la cour (21 m²) permet au nouveau commerce de s'y étendre sans pour autant nécessiter de rehausse de murs mitoyens ;
15. Considérant que la cour, en situation de droit, n'est pas perméable et que dès lors le taux d'imperméabilisation au sein de la parcelle est inchangé ;
16. Considérant qu'une annexe de +/- 3,5 m² a été construite au 1^{er} étage et que, bien qu'en dérogation, celle-ci permet la connexion entre les bâtiments avant et arrière le long du côté mitoyen droit ;
17. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée respecte le Code civil, tel que demandé par la Commission de concertation dans le cadre de la demande précédente ; que, bien qu'en dérogation en termes de volumétrie, celle-ci apporte du confort au logement attenant ;
18. Considérant que la suppression de la citerne d'eau pluviale est regrettable ; que le projet participe toutefois à l'amélioration de la gestion de l'eau au sein de la parcelle en prévoyant une toiture végétalisée sur le toit plat du bâtiment « arrière » ;
19. Considérant que la buse d'évacuation de gaz brûlés infractionnelle est retirée ;
- Répartition :
20. Considérant que le projet propose la nouvelle répartition suivante :
- bâtiment « avant » av. Rogier :
 - rez-de-chaussée : commerce (objet de la demande),
 - 1^{er} étage : logement deux chambres avec terrasse étendu au bâtiment « arrière » (objet de la demande),
 - 2^{ème} étage : logement (inchangé),
 - sous-sol et combles : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (inchangés),
 - bâtiment « arrière » rue Thiéfry :
 - rez-de-chaussée : activité productive (inchangée),
 - 1^{er} étage : logement (en extension du bâtiment « avant ») ;
21. Considérant que le projet maintient le nombre de logements autorisés (deux unités) ;

22. Considérant que le projet maintient la destination du rez-de-chaussée du bâtiment « arrière » rue Thiéfry autorisée ;
23. Considérant que la destination proposée au rez-de-chaussée du bâtiment « avant » av. Rogier est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation telles que définies au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et assure la mixité de celle-ci ; que cette activité ne génère aucune nuisance supplémentaire par rapport à l'activité actuellement en place ;
24. Considérant que la suppression de l'escalier intérieur arrière droit permet de réaliser une circulation distincte entre les différentes affectations projetées du bâtiment « arrière » rue Thiéfry ;
25. Considérant qu'une partie de la zone délimitée par l'espace de vie (1/3 de la totalité de la surface) ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante au regard de la réglementation en vigueur (2,35 m au lieu de 2,5 m minimum) ; que ce déficit est dû à la présence d'un faux-plafond et que la dérogation peut être accordée ;
26. Considérant que cet espace présente un déficit d'éclairage (aux 12 %), en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur, mais que ce dernier a été amélioré par rapport à la situation existante suite aux ouvertures proposées dans la façade « arrière » rue Thiéfry ; que cette proposition est la seule qui ne nuit pas à l'harmonie de la façade et que la dérogation peut donc être accordée ;

Façades :

27. Considérant que le projet prévoit, aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment « avant » av. Rogier, des châssis similaires à ceux d'origine, sauf pour les petits-bois ; que cette modification ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment ;
28. Considérant que la porte d'entrée de la façade « avant » av. Rogier est maintenue en bois dans le respect de ses caractéristiques d'origine ;
29. Considérant qu'il semble que le fronton dessiné en façade « arrière » rue Thiéfry n'a pas été réalisé tel que dans les plans d'origine et que, à la place, un mur acrotère a été construit ;
30. Considérant que les menuiseries de la façade « arrière » rue Thiéfry sont modifiées (porte sectionnelle et châssis en PVC) ; que le changement de matériau ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment mais que la porte d'entrée n'est pas en harmonie avec le reste de la façade et qu'il y a lieu de maintenir ses caractéristiques d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir la porte d'entrée de la façade rue Thiéfry dans son matériau d'origine (bois) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 18 mois suivant 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. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*