

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue de la Reine 27

**OBJET :**

dans un immeuble à usage mixte R+2 (un commerce avec logement attenant au rez-de-chaussée et 1 logement par étage (3 logements au total)), régulariser le changement d'affectation du logement attenant au commerce en extension dudit commerce, l'aménagement d'un logement dans les combles, la construction de plusieurs annexes ainsi que la modification de l'aspect esthétique de la façade avant et réaliser de nouveaux travaux structurels intérieurs et en façade arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

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

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 02/11/2020 au 16/11/2020

**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 immeuble à usage mixte R+2 comportant un commerce avec logement attenant au rez-de-chaussée et 1 logement par étage (3 logements au total):
  - régulariser:
    - le changement d'affectation du logement attenant au commerce en extension dudit commerce;
    - l'aménagement d'un logement dans les combles, (dérogation à l'article 13 titre II du RCU) ;
    - le maintien de la construction de plusieurs annexes ainsi que la modification de l'aspect esthétique de la façade avant (dérogation aux articles 4 et 6 titre I du RRU) ;
  - construire une nouvelle annexe côté droit au 2<sup>ème</sup> étage en lieu et place de l'annexe existante servant de sanitaires et réaliser de nouveaux travaux structurels intérieurs et en façade arrière;

**MODIFICATION DES AFFECTATIONS**

- 2) Considérant que le changement d'affectation du logement attenant au commerce en extension dudit commerce permet d'offrir un espace de repos et des sanitaires accessoires qui permettent d'améliorer le confort des travailleurs dans le respect du RGPT, que cela ne nuit à personne ;
- 3) Considérant qu'à la base il ne s'agit pas d'un logement indépendant mais lié au commerce de manière accessoire, que la prescription 0.12 du PRAS ne s'y applique pas stricto-sensu, qu'au surplus la surface de logement perdue est récupérée par le logement supplémentaire obtenu en aménageant les combles accessoires au logement en un studio indépendant ;

**MODIFICATIONS STRUCTURELLES**

- 4) Considérant que la demande vise la régularisation de modifications structurelles intérieures ainsi que de nouvelles modifications structurelles et volumétriques sur les annexes arrière;

**REGULARISATION**

- 5) Considérant que la demande porte sur la régularisation d'une annexe construite au rez-de-chaussée dans la zone de cour et jardin ;
- 6) Considérant cependant que l'annexe dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle en dérogation à l'article 4 ti du RRU, qu'elle réduit la surface du jardin et imperméabilise la parcelle ;
- 7) Considérant que le complexe des annexes arrière n'a pas du tout été construit comme sur le permis du 23 avril 1957, que la demande porte sur la régularisation de la partie gauche du complexe côté du mitoyen n°27 qui a été remontée sur deux étages, que cette partie dépasse de plus de 3 m en hauteur et en profondeur le gabarit du bâtiment voisin n°27, que ces annexes réduisent l'ensoleillement de la façade arrière n°27 ;

- 8) Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'aménagement des combles accessoires aux logements en un logement supplémentaire de type studio pour atteindre le nombre de 3 logements dans l'immeuble ;

#### ANNEXE SUPPRIMEE ET SA RECONSTRUCTION

- 9) Considérant que la demande vise également la suppression de l'annexe comprenant les WC au 2ème étage en porte-à-faux en façade arrière pour être reconstruite sur toute la profondeur de l'annexe située à l'étage inférieur, que cette annexe ne porte pas atteinte à la parcelle voisine mais dépasse bien les gabarits autorisables dès lors que l'on ne peut prendre en compte le gabarit de la partie côté moyer gauche déjà construite sans autorisation ;

#### HABITABILITE

- 10) Considérant que les logements des 1er et 2ème étages sont existants, mais que la demande vise la construction d'annexes réalisées en infraction, que des lors les travaux doivent concourir à améliorer le logement, qu'ici l'espace cuisine et salon est inférieur à 28 m<sup>2</sup> en dérogation à l'article 3 du RRU;
- 11) Considérant également que les baies sont agrandies dans les annexes à régulariser afin d'améliorer l'éclairage naturelle des pièces de vies, que toutefois l'agencement des pièces entre elles font que la salle de bain n'est accessible que depuis le salon qui n'est pas éclairé naturellement, que ces situations ne préjugent pas du bon aménagement des lieux, que la construction ou la régularisation d'annexes devrait en priorité contribuer à améliorer les logements sans y aménager systématiquement de chambres supplémentaires au détriment de la qualité d'habitabilité ;

#### LOGEMENT DANS LES COMBLES

- 12) Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'aménagement des combles accessoires aux logements en un studio ;
- 13) Considérant toutefois que le logement du deuxième étage ne possède pas une habitabilité suffisante même avec la construction de la nouvelle annexe ayant son séjour-cuisine inférieur à 28 m<sup>2</sup> ;
- 14) Considérant que l'immeuble ne possède pas de local vélo en dérogation à l'article 13 titre II du RCU suite à la demande de régularisation du 3ème logement dans les combles, qu'il y a lieu d'en aménager un à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble avec des dimensions suffisantes et d'accès aisé depuis la voie publique ;
- 15) Considérant que l'ajout d'un 3<sup>ème</sup> logement surdensifie l'immeuble ;
- 16) Considérant pour ces raisons qu'il est préférable de soit laisser les combles en locaux accessoires pour les logements de l'immeuble ou d'annexer les combles au logement du deuxième étage afin d'en faire un duplex dont les qualités d'habitabilité pourraient en être améliorées par rapport à la situation existante très défavorable et ce, sans construire de nouvelle annexe dérogatoire;

#### ESTHETIQUE

- 17) Considérant que la demande porte sur la régularisations de la modification de l'aspect architectural de la lucarne en façade avant par le placement de joues isolées en zinc et la pose d'un châssis pvc en remplacement du châssis bois, que ces travaux ne nuisent pas aux qualités esthétiques de la façade ;
- 18) Considérant que la demande porte sur la régularisation des travaux effectués en façade avant pour la modification de son aspect architectural dont notamment :
- Le remplacement de la vitrine commerciale sans le respect du matériau (PVC au lieu de bois), des divisions (modifications des divisions des petits bois de l'imposte) et de l'aspect esthétique (opacification de la porte d'entrée du commerce par un panneau en bois) d'origine ;
  - Le remplacement de certains châssis sans le respect de la situation d'origine (matériaux, proportions et/ou aspect esthétique) :
    - Les châssis du 1er étage et de la lucarne sont en PVC au lieu de bois ;
    - Les châssis du 1er et 2ème ne respectent pas les proportions des impostes car celles-ci présentent une hauteur plus importante que celle des châssis d'origine ;
    - La porte-fenêtre du 2ème est entièrement vitrée au lieu de présentée une allège opaque ;
  - La suppression des consoles du balcon du 2ème étage.
  - La suppression des éléments de décors (encadrements moulurés diverses sur la façade)
- 19) Considérant que la multiplicité de matériaux différents pour les menuiseries, le non-respect des proportions des divisions d'origine et plus généralement le non-respect du petit patrimoine fait que ces modifications enlaidissent la façade, qu'il n'y a pas lieu de les autoriser telles quelles ;

- 20) Considérant que l'immeuble présente un style néoclassique affirmé et qu'il y a lieu de prévoir une teinte blanche pour l'ensemble de la façade ;
- 21) Considérant au vu de tout ce qui précède qu'il y a lieu de refuser la demande ;
- 22) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 23) Considérant qu'il y a lieu de remettre le bien en pristin état, c'est-à-dire :
- Supprimer l'annexe de +- 9m<sup>2</sup> sur deux niveaux, aux 1er et 2ème étages, située en façade arrière du côté du mitoyen gauche.
  - Supprimer l'annexe de +- 2.5m<sup>2</sup> située au 2ème étage en façade arrière du côté du mitoyen droit et servant de salle de bain et WC pour le logement du 2ème étage ;
  - Supprimer l'annexe de +- 6m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée dans la zone de cour et jardin, du côté du mitoyen droit, dans l'angle droit de la parcelle ;
  - Supprimer la terrasse de +- 6m<sup>2</sup> au 1er entresol, située sur la toiture plate de l'annexe illicite du rez-de-chaussée et le placement d'un garde-corps sur l'ensemble du pourtour de la toiture ;
  - Supprimer la terrasse de +- 8.5m<sup>2</sup> au 2ème étage, située sur la toiture plate de l'annexe arrière droite du 1er étage, et le placement d'un garde-corps sur l'ensemble du pourtour de la toiture ;
  - Remettre la façade avant en pristin état :
    - En remettant les encadrements moulurés des baies de fenêtres aux 1er et 2ème étages ;
    - En remettant un châssis au rez-de-chaussée identique au châssis originel en bois avec les petits bois et une porte d'entrée en bois ;
    - En remettant des consoles sous le balcon du 2ème étage ;
    - En remettant des châssis en bois aux 1ers et 2ème étage identiques aux châssis d'origine avec allège opaque et impostes proportionnées correctement ;
    - En prévoyant une teinte blanche pour l'ensemble de la façade ;
  - Supprimer le logement indépendant au niveau des combles et réhabiliter les combles en locaux accessoires à l'immeuble ;
- 24) Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois après la délivrance du refus de permis d'urbanisme et de les achever dans les 18 mois après la délivrance du refus de permis d'urbanisme.

#### **AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*