

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022****DEMANDEURS :****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 et la modification de l'esthétique de la façade avant, revoir le nombre et la disposition des logements dans l'immeuble pour atteindre 2 logements aux étages avec un logement 2 chambres au 1er étage et un logement duplex 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles, élever l'annexe gauche en façade arrière d'un étage, 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 28/01/2022 au 11/02/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Les demandeurs

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 (un commerce avec logement attenant au rez-de-chaussée et 1 logement par étage [soit 3 logements au total]) :
  - Régulariser :
    - la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, en dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
    - le changement d'affectation du logement attenant au commerce en extension dudit commerce,
    - la modification de l'esthétique de la façade avant,
  - revoir le nombre et la disposition des logements dans l'immeuble pour atteindre 2 logements avec un logement 2 chambres au premier étage et un logement duplex 2 chambres au deuxième étage et dans les combles,
  - élever l'annexe gauche en façade arrière d'un étage, en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU,
  - réaliser de nouveaux travaux structurels intérieurs et en façade arrière ;

**Historique :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1928 (description : rez-de-chaussée 1 pièce pour commerce, puis salon, cuisine à l'arrière – pas de plan des étages – modification façade à rue pour le commerce) ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1935 (description : plan des mansardes (3 pièces + plateforme à l'arrière) ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1953 (description : WC au 3ème étage côté mitoyen droit) ;
5. Vu la demande initiale du 1<sup>er</sup> avril 2019 visant à « 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 (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 » ;
6. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 26 novembre 2020 sur cette demande ;

7. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir :
  - la mauvaise qualité d'habitabilité des logements existants,
  - la densification excessive de l'immeuble avec l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles,
  - la régularisation de plusieurs annexes en dérogation au Titre I du RRU,
  - les modifications esthétiques peu qualitatives apportées à la façade avant (suppression des éléments de décors, pas d'harmonisation des matériaux, modification de la teinte de la façade, ...);
8. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date 21 mai 2021, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
9. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre à certaines conditions de la Commission de concertation ; que le nombre de logements a été revu à la baisse, en proposant 2 logements, et que leurs qualités d'habitabilité sont améliorées ;
10. Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
11. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 24 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
12. Considérant donc que cette demande modifiée vise à :  
Régulariser la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée :
13. Considérant que la demande porte sur la régularisation d'une annexe construite au rez-de-chaussée dans la zone de cour et jardin ;
14. Considérant que l'annexe dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle, en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ; qu'elle réduit la surface du jardin et imperméabilise la parcelle ;
15. Considérant toutefois que l'annexe en dérogation ne nuit pas aux constructions voisines et permet toujours d'envisager un espace de jardin planté qualitatif ;  
Régulariser le changement d'affectation du logement attendant au commerce en extension dudit commerce :
16. Considérant que le changement d'affectation du logement attendant au commerce et l'extension du rez-de-chaussée permettent d'offrir un espace de repos et des sanitaires accessoires qui permettent d'améliorer le confort des travailleurs dans le respect du Règlement Général pour la Protection au Travail (RGPT) ;
17. Considérant qu'il y a lieu de considérer ce logement comme accessoire au commerce ; qu'il ne s'agit pas d'un logement indépendant mais lié au commerce de manière accessoire ; que la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ne s'y applique pas stricto-sensu et que, au surplus, la surface de logement perdue est récupérée par l'aménagement des combles accessoires au logement intégrés au duplex du deuxième étage ;  
Régulariser la modification de l'esthétique de la façade avant :
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 1<sup>er</sup> étage et de la lucarne sont en PVC au lieu de bois,
    - les châssis du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> 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 2<sup>ème</sup> est entièrement vitrée au lieu de présenter une allège opaque ;
  - la suppression des consoles du balcon du 2<sup>ème</sup> étage,
  - la suppression des éléments de décors (encadrements moulurés diverses sur la façade),
  - la mise en peinture de la façade en gris ;
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 font que ces modifications enlaidissent la façade ; qu'il n'y a pas lieu de les autoriser telles quelles ;
20. Considérant qu'il y a lieu au minimum d'harmoniser les matériaux et les teintes des menuiseries en façade avant ;

21. Considérant qu'il paraît difficile de revenir à la situation initiale en ce qui concerne les moulurations de la façade et la remise de consoles de balcon à l'identique ; que les travaux de réfection de la façade ont été réalisés suffisamment proprement et sobrement que pour ne pas être contraint de les refaire entièrement ;
22. Considérant que la demande porte également sur la régularisation 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 ;  
Revoir le nombre et la disposition des logements dans l'immeuble pour atteindre deux logements avec un logement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et un logement duplex 2 chambre au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles :
23. Considérant que la révision de la disposition des logements au sein du bâtiment améliore les caractéristiques d'habitabilité de ceux-ci ;  
Elever l'annexe gauche en façade arrière d'un étage (dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU) :
24. Considérant que le complexe des annexes arrière n'a pas du tout été construit comme le prévoyait le permis du 23 avril 1957 ; que la demande porte sur la rehausse de la partie gauche du complexe côté du mitoyen n° 27 qui a été remontée sur un étage ; que cette partie dépasse de plus de 1,85 m en hauteur, et d'autant en profondeur, le gabarit du bâtiment voisin n° 27 et se trouve donc en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du RRU ;
25. Considérant toutefois que la construction de cette annexe permet d'améliorer l'habitabilité de cet appartement 2 chambres existant en lui offrant un espace de séjour/cuisine plus grand ainsi qu'un meilleur ensoleillement ; que, à ce titre, les dérogations paraissent justifiées ;
26. Considérant de plus que, malgré la rehausse du mitoyen côté n° 27 de 1,85 m, ce volume ne nuit pas au confort et à l'habitabilité de l'immeuble voisin ;  
Réaliser de nouveaux travaux structurels intérieurs et en façade arrière :
27. Considérant que ces travaux n'apportent pas de nuisances particulières ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- placer des menuiseries en bois en façade avant y compris la vitrine commerciale et dans la même couleur ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 24 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

*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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*