

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/03/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue de la Reine, 51

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement), régulariser l'ajout d'un logement (passer de une à deux unités) et le changement d'utilisation des combles pour étendre ce second logement, l'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée (côté gauche), les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant (châssis)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 10/02/2023 au 24/02/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement), régulariser :
 - l'ajout d'un logement (passer de une à deux unités) et le changement d'utilisation des combles pour étendre ce second logement,
 - l'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée (côté gauche), en dérogation aux art. 4, 6 (hors gabarits) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - les travaux structurels intérieurs, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond),
 - les modifications esthétiques en façade avant (châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 octobre 1923 visant à « construire une annexe » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1928 visant à « effectuer des transformations » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 22 mars 2005 suite à la demande visant à « changer l'utilisation d'un commerce en café (débit de boissons), couvrir totalement la cour et aménager les combles en logement autonome » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 13 septembre 2005 visant à « changer l'utilisation d'un magasin en débit de boissons et aménager les combles en extension du logement du 2^{ème} étage » ;
6. Vu le procès-verbal du 18 octobre 2012 constatant la péremption de ce permis d'urbanisme ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 juin 2014 suite à la demande visant à « changer l'utilisation d'un commerce en débit de boissons, construire une annexe à l'arrière du côté gauche et modifier l'aspect de la façade avant » ;
8. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
9. Vu la mise en demeure du 20 septembre 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - les modifications architecturales de la façade à rue (une enseigne parallèle et deux enseignes perpendiculaires non-conformes, la modification des divisions d'origine des châssis au 1^{er} étage et l'obturation de leurs impostes par une plaque en bois),
 - l'aménagement de trois logements au lieu de un,

- la construction d'un niveau intermédiaire entre les 1^{er} et 2^{ème} étages (niveau supplémentaire avec escalier interne),
 - la couverture totale de la zone de cour et jardin (dalle en béton) ;
10. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
11. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
- AFFECTATION:
12. Considérant que le commerce installé au rez-de-chaussée est une librairie (86m² au rez-de-chaussée et 65m² au sous-sol) et que cette utilisation est licite ;
- VOLUME ET COURS ET JARDINS:
13. Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée du côté gauche est non-conforme car elle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle mais que celle-ci s'aligne à l'annexe de droite déjà construite et qu'elle n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ;
14. Considérant que l'accès au jardin est réservé aux locataires du rez-de-chaussée mais que cet espace extérieur ne peut en aucun cas être rendu accessible aux clients du commerce ;
15. Considérant que la dalle en béton, coulée sans autorisation préalable dans la zone de cours et jardins, est supprimée au profit d'un jardin en pleine terre ;
16. Considérant qu'afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot et de maximiser les zones en pleine terre afin de palier à l'imperméabilisation créée par le volume supplémentaire de l'annexe, il y a lieu de ne conserver des klinkers que du côté de l'annexe et de planter l'ensemble de l'espace extérieur restant ;
- LOGEMENTS
17. Considérant que deux logements sont aménagés aux étages (un logement une chambre de 94m² au 1^{er} étage (+ un niveau supplémentaire en partie arrière) et un logement duplex deux chambres de 90 m² au deuxième étage et combles) ;
18. Considérant qu'un niveau intermédiaire entre les 1^{er} et 2^{ème} étages (avec escalier interne) a été construit ; que la hauteur sous plafond sous ce niveau (séjour) fait 2,50 m tandis que l'espace du dessus (rangement) ne fait que 2 m de hauteur, ce qui déroge à la réglementation en vigueur, mais que cela est acceptable du fait qu'il s'agit d'un espace de rangement supplémentaire ;
19. Considérant que dans la vue en plan du niveau rez+1, la chambre en partie avant possède une hauteur sous plafond de 3m09 mais que dans la coupe A-A' une hauteur de 4m75 y est indiquée ; Que cette discordance doit être clarifiée et que si un faux-plafond est placé dans cette chambre, il y a lieu de se conformer aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
20. Considérant qu'une terrasse est prévue sur le toit plat de l'annexe du rez+1 ; que l'accès s'effectue par une fenêtre d'une hauteur d'1m32 (soit la fenêtre depuis la cage d'escalier ou soit la fenêtre située dans l'espace de rangement) rendant celle-ci difficilement accessible; que cette aménagement n'a dès lors pas lieu d'être et qu'il y a lieu de supprimer la terrasse et de rendre ce toit plat inaccessible ;
21. Considérant que la végétalisation de cette toiture améliorerait les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur d'îlot ainsi que la gestion des eaux au sein de la parcelle ; qu'il y aurait dès lors lieu de l'envisager ;
22. Considérant qu'il existe une cave pour chaque unité de logement et que les compteurs sont accessibles de façon permanente ;
- FACADE AVANT :
23. Considérant que les châssis en façade avant sont en PVC de teinte anthracite, que les allèges pleines des portes fenêtres ont été supprimées ce qui nuit à l'esthétique de cette façade ;
24. Considérant que les châssis doivent être en bois et respecter les divisions d'origine et que les impostes doivent être vitrées ;
25. Considérant que la porte d'entrée s'accorde peu avec la typologie du bien et qu'il y a lieu de la remplacer par une porte en bois mouluré à l'ancienne en harmonie avec la façade avant ;
26. Considérant que la vitrine d'origine a été supprimée et que la vitrine projetée appauvrit les qualités esthétiques de cette façade ; qu'il y a lieu de proposer une vitrine s'inspirant de la typologie d'origine (en bois) ;

27. Considérant qu'un crépis noir est prévu sous le balcon du 1^{er} étage et qu'il y a lieu de le substituer par un crépi de ton clair ;
28. Considérant qu'afin d'harmoniser la façade, il y a lieu de proposer une couleur uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant (porte d'entrée, châssis, vitrine et corniche) ;
29. Considérant que des enseignes non conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur sont prévues en situation projetée ; que ces actes et travaux sont soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme distinct (à durée limitée) qu'il y a lieu de supprimer les présentes enseignes ou de les rendre conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- rendre inaccessible aux clients du commerce le jardin en prévoyant un dispositif ;
- dans la zone de cours et jardins, ne conserver des klinkers que du côté de l'annexe et planter l'ensemble de l'espace extérieur restant,
- en façade arrière, supprimer la terrasse située sur le toit plat de l'annexe du rez+1,
- pour la chambre située en partie avant du R+1, clarifier la situation au niveau de la hauteur sous plafond de cette pièce (3m09 ou 4m75);
- en façade avant :
 - placer des châssis en bois qui respectent les divisions d'origine,
 - prévoir un crépi de ton clair sous le balcon du 1^{er} étage,
 - proposer une vitrine en bois s'inspirant de la typologie d'origine et une composition cohérente du rez-de-chaussée (porte d'entrée et vitrine),
 - soumettre à l'approbation de la Commune un échantillon de la teinte des menuiseries à uniformiser sur l'ensemble de la façade (porte d'entrée, châssis, vitrine et corniche),
 - supprimer les enseignes des plans ou les rendre strictement conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les achever dans les 12 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 (hors gabarit)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hors gabarit)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- dérogation à l'art. 4 du titre II du RCU (hauteur sous plafond)

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

Valérie PIERRE, *Présidente,*

Phuong NGUYEN, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*