

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/03/2021 -REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue du Diamant 41**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (activité productive et 3 logements), régulariser la transformation de l'immeuble en maison unifamiliale (logement partagé 7 chambres), la création d'une terrasse aux rez-de-chaussée et 2^{ème} étage, l'installation d'un escalier extérieur et la modification de l'aspect esthétique de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 01/02/2021 au 15/02/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (activité productive et 3 logements), régulariser :
 - la transformation de l'immeuble en maison unifamiliale (logement partagé 7 chambres) en dérogation au RRU, titre II, art. 10 (séjour non-conforme) et au RCU, titre II, art. 4 (local habitable dans combles) ;
 - la création d'une terrasse aux rez-de-chaussée et 2^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
 - l'installation d'un escalier extérieur en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - la modification de l'aspect esthétique de la façade avant (porte et châssis en PVC) ;
- 2) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 septembre 1921 en vue de "construire deux maisons" ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 septembre 1924 en vue de "[l'établissement d'un] magasin et percement de baies" ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1925 en vue de "construire un atelier" ;
- 6) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1927 en vue de "construire un garage" ;
- 7) Vu le permis de bâtir du 30 mai 1989 en vue d' "élargir la porte du garage privé" ;
- 8) Vu la confirmation du 13 mars 2018 attestant de l'existence d'une activité productive et de trois logements ;
- 9) Vu la mise en demeure du 5 août 2019 portant sur la modification de la destination et du nombre de logements par l'aménagement d'un logement collectif, la réalisation de travaux structurels, la construction de terrasses et la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
- 10) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
- 11) Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 25 février 2021 ;
- 12) Considérant que le séjour et la salle à manger présentent un déficit en éclairage naturel ; que cela fait suite au cloisonnement de la chambre en partie avant ; et que pour remédier à cela, il y a lieu de rétablir l'enfilade des pièces comme à l'origine ;
- 13) Considérant que la terrasse et l'escalier extérieur au rez-de-chaussée dérogent à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les gabarits mitoyens ;
- 14) Considérant que ceux-ci nuisent à la quiétude et à la tranquillité des propriétés voisines et qu'il y a lieu de les rendre conformes et sans vis-à-vis intrusifs ;
- 15) Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage présente elle aussi des vues intrusives de par sa position dominante ; qu'un recul en profondeur du garde-corps permettrait de réduire les vues ;
- 16) Considérant que la chambre arrière au 1^{er} étage ne dispose pas d'éclairage naturel de par son cloisonnement et qu'il y a lieu d'y remédier ;

- 17) Considérant que la chambre avant au 3^{ème} étage ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,28m) ; que ce déficit est minime et n'affecte par conséquent pas les conditions d'habitabilité ;
- 18) Considérant que l'auvent en PVC ondulé en façade arrière est démonté, que la corniche avant est remplacée par une nouvelle en bois, ce qui supprime les situations infractionnelles ;
- 19) Considérant qu'une porte de garage en aluminium gris clair est mise en place et que celle-ci ne dénature pas la composition de cette façade ;
- 20) Considérant que la demande prévoit aussi le remplacement des châssis et porte d'entrée suivant le cintrage et divisions d'origine mais sans le respect du matériau bois et qu'il y a lieu de le prévoir ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer la chambre en façade à rue et rétablir la continuité des pièces en enfilade au rez-de-chaussée,
- rendre la terrasse et l'escalier au rez-de-chaussée conformes au Code Civil en matière de vues directes et obliques sur les propriétés voisines,
- reculer en profondeur la terrasse au 2^{ème} étage de 60cm,
- pour la chambre du 1^{er} étage, soit supprimer la salle de bain et affecter l'entièreté de l'espace (chambre + salle de bain) à la chambre, soit intervertir la chambre (en modifiant son accès) et la salle de bain,
- revenir à une porte d'entrée et des châssis en bois respectant les principales caractéristiques d'origine,
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

La dérogation suivante est accordée :

- 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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*