

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023 - REEXAMEN

**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue du Diamant 60 - Avenue Léon Mahillon 62

**OBJET :**

dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 3 logements), mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 unités) et la modification esthétique de la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation

## AUTRE(S) :

l'immeuble date d'avant 1932 et il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**ENQUETE :**

-

**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et 3 logements), mettre en conformité :
  - l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 unités), en dérogation aux art. 3 et 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante), et à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
  - la modification esthétique de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade) ;

**HISTORIQUE**

- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 20 février 1912 en vue de "construire onze maisons" ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 20 mai 2009 en vue de "construire deux annexes (rez et 1er) et changer l'utilisation du débit de boisson en débit de boisson et petite restauration" ;
- 4) Vu que cet immeuble de l'architecte René DOOM date de 1912 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 5) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 7 septembre 2023 ;

**SITUATION LICITE**

- 6) Vu la confirmation du 19 avril 2023 attestant de l'existence en situation licite :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
  - au rez-de-chaussée : un commerce
  - aux étages 1 à 3 : 1 logement par étage
  - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- 7) Vu l'avertissement du 22 mars 2017 portant sur les infractions suivantes :
  - la modification de l'aspect architectural de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée par :
  - le remplacement de la porte d'entrée du café sans respect des matériaux, de la forme, des divisions de la porte d'origine, et sans respecter le cintrage et les petits bois de l'imposte d'origine ;

**SITUATION PROJÉTÉE**

- 8) Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 unités), que la nouvelle répartition se présente sous la forme de :
  - aux sous-sol (côté n°97) et rez-de-chaussée : un commerce,
  - le reste du sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - aux étages 1 à 3 : 1 logement par étage,
  - dans les combles : un appartement d'une chambre ;

**HABITABILITÉ**

- 9) Considérant que dans ce bâtiment d'angle, le projet concerne uniquement l'appartement d'une chambre sous les combles ;

- 10) Considérant qu'au niveau des espaces, ni la chambre ni le séjour ne disposent d'une superficie suffisante (+/-11m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup>) et (14m<sup>2</sup> au lieu de 20m<sup>2</sup>) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas accordable ;
- 11) Considérant que le cumul du séjour et de la cuisine aboutissent à 28m<sup>2</sup>, ce qui est acceptable mais qu'il y a lieu de résoudre le déficit de la chambre en supprimant la cloison la séparant du dressing ;
- 12) Considérant qu'un complément d'éclairage est apporté par la pose de 3 fenêtres de toit aux locaux actuellement en déficit ;

#### COMMUNS

- 13) Considérant que l'accès aux compteurs est permanent au sous-sol ;
- 14) Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur ; que les espaces communs ne permettent pas l'aménagement d'un tel local ;

#### FAÇADES

- 15) Considérant que l'ensemble des ouvertures est en pvc, à l'exception de la porte d'accès aux logements (rue du diamant au n°60) ;
- 16) Considérant qu'au rez-de-chaussée, la porte du commerce (imposte comprise) et le châssis à droite de la porte d'entrée des logements, ne respectent pas le dessin d'origine (petit-bois), que la demande ne porte que sur les combles, dès lors que cette modification devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;
- 17) Considérant que le châssis de la lucarne d'angle au niveau des combles ne respecte pas le dessin d'origine (sans petit-bois), et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 18) Considérant qu'en situation de droit, le châssis de la lucarne, côté avenue Léon Mahillon (petit-bois) diffère de celle sur l'avenue du Diamant (sans petit-bois) ;
- 19) Considérant qu'en situation de fait, ceux-ci n'en disposent pas, ce qui permet une cohérence au niveau de la composition de la façade, sans nuire à son esthétique ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- supprimer la cloison entre le dressing et la chambre pour que celle-ci fasse au moins 14m<sup>2</sup>,
- proposer pour le châssis à l'angle, au niveau des combles, un modèle reprenant les caractéristiques d'origine (matériau bois, divisions, petit-bois, ...).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre II Art. 13-Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *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,*