

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/03/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Avenue Léon Mahillon, 66

OBJET :dans une maison unifamiliale, régulariser la modification de la porte de garage, aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2 unités), aménager une terrasse au 2^{ème} étage, modifier la façade arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

ENQUETE :

du 11/02/2022 au 25/02/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - régulariser la modification de la porte de garage en façade avant,
 - aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2 unités), en dérogation aux art. 3 et 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie chambre combles arrière insuffisante et sas WC),
 - aménager la toiture plate au 2^{ème} étage en terrasse, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en profondeur et en hauteur),
 - modifier la façade arrière (refonte des volumes, agrandissement des baies),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, démolition de cheminées, ouverture de baies, ...);
2. Vu que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble datant d'avant 1932) ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 20 février 1912 visant à "construire onze maisons" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 juin 1939 visant à "aménager un garage en sous-sol" ;
5. Vu la confirmation du 16 novembre 2020 attestant de l'existence d'un logement ;
6. Vu la mise en demeure du 10 juin 2021 portant sur la modification de la porte d'entrée et de la porte de garage ;
7. 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 ;
8. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux visant à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
9. Considérant que la demande vise à diviser cette maison unifamiliale de +/- 256 m² en deux logements, à savoir un duplex 2 chambres et un triplex 4 chambres ;
10. Considérant que le WC du logement duplex au niveau inférieur ne dispose pas d'un sas le séparant des pièces habitables, en dérogation au RRU et que l'on peut aisément y remédier en réalisant un hall de nuit (porte coulissante) ;
11. Considérant que les pièces sont complètement ouvertes au niveau du rez-de-chaussée afin d'accueillir l'espace séjour/cuisine/salle-à-manger ;
12. Considérant qu'une refonte de la façade arrière est également envisagée ; que cette simplification permet de redéfinir les ouvertures tout en restant dans les gabarits existants ;
13. Considérant que la toiture plate au 2^{ème} étage est aménagée en terrasse pour le logement triplex supérieur ; que celle-ci déroge au RRU en termes de profondeur et de hauteur de gabarit ;

14. Considérant que, malgré le fait que celle-ci se trouve proche d'un angle, la présence de murs mitoyens suffisamment hauts permet de la préserver des vues intrusives et qu'elle peut être autorisée ;
15. Considérant dès lors que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif ;
16. Considérant que le triplex dispose de 4 chambres mais que celle située dans les combles arrière ne dispose pas d'une superficie suffisante (7,9 m² au lieu de 9 m²) ; que cette chambre se trouve déjà sous pente de toiture et qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement de ce niveau pour lui assurer une superficie minimale acceptable ;
17. Considérant que le garage est reconverti en local vélos, ce qui permet d'aménager un espace commun facile d'accès depuis la rue ;
18. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
19. Considérant que la porte d'entrée a entretemps été changée ; que celle-ci respecte le style de cette bâtisse ;
20. Considérant que la porte de garage est actuellement masquée par un panneau et qu'il y a lieu de retirer celui-ci et de dessiner la porte d'origine ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- créer un sas avec double porte pour le WC à l'entrée du duplex inférieur ;
- revoir l'aménagement des combles afin de se conformer aux superficies minimales pour les locaux habitables (chambre de min. 9 m²) ;
- retirer le panneau de la porte de garage, dessiner la porte d'origine et adapter les plans en conséquence ;
- entamer les travaux visant à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*