

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/05/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Avenue Léon Mahillon 89 - Avenue Léon Mahillon 91  
**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (commerce avec logement attenant et 3 logements), aménager un 4<sup>ème</sup> logement dans les combles et modifier l'esthétique de la façade avant au niveau de la mansarde

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

**ENQUETE :** -

**REACTIONS :** -

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce avec logement attenant et 3 logements) :
  - aménager un 4<sup>ème</sup> logement dans les combles en dérogation au RCU, titre II, art. 13 (local vélos-poussettes manquant) ;
  - modifier l'esthétique de la façade avant au niveau de la mansarde (habillage en zinc des lucarnes et remplacement des châssis sans petit bois) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 7 août 1925 visant à "construire une maison" ;
- 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 12 octobre 2004 visant à "étendre logement au rez-de-chaussée, installer +2 logements dans les combles et transformer la façade" ;
- 4) Vu le refus de permis d'urbanisme du 5 septembre 2006 visant à "affecter le rez-de-chaussée commercial en logement, modifier les lucarnes et ajouter 2 logements dans les combles" ;
- 5) Vu la confirmation du 26 février 2020 attestant de l'existence de trois logements et d'un commerce avec logement attenant ;
- 6) Considérant que la demande vise à transformer la mansarde en appartement 2 chambres, ce qui donne comme nouvelle répartition, quatre logements 2 chambres ;
- 7) Considérant que les précédentes demandes prévoyaient 2 petits studios tandis que cette demande prévoit un seul logement occupant l'entièreté de la mansarde ;
- 8) Considérant que ce logement dispose de surfaces généreuses et qu'il bénéficie d'une terrasse, présente depuis sa construction, ce qui augmente le confort de celui-ci ;
- 9) Considérant que l'aménagement proposé est conforme aux normes d'habitabilité du RRU (hauteur, vue droite, etc.);
- 10) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
- 11) Considérant que la demande ne prévoit pas de local de rangement commun pour les vélos et poussettes et qu'il y a lieu d'en prévoir un qui soit facilement accessible ;
- 12) Considérant que les châssis d'origine sont encore présents dans cet immeuble ; que le remplacement de ceux-ci au dernier niveau sans le maintien des petit-bois rompt l'homogénéité de la façade et qu'il y a lieu de les remplacer dans le respect le plus strict des formes, sections et profils apparents ;
- 13) Considérant que la façade avant est restaurée à l'identique (maintien des divisions de châssis, du vitrage coloré, ...);

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

- au niveau mansarde, proposer des châssis en façade à rue reprenant les caractéristiques d'origine (matériau bois, divisions, petit bois, ...),
- aménager un local vélos/poussettes facilement accessible depuis la rue au sein de l'immeuble.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, art. 13 (Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

**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,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*