

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/03/2022**DEMANDEURS :**

LIEU : Rue Léon Mignon, 16

OBJET : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée, mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade arrière et les modifications apportées à la façade avant

SITUATION : AU PRAS : zone mixte
AUTRE(S) : repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE : du 25/02/2022 au 11/03/2022

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la présente demande vise à :
 - diviser une maison unifamiliale en 2 logements,
 - construire une annexe au rez-de-chaussée,
 - mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade arrière et les modifications apportées à la façade avant ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 20 octobre 1899 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 29 mars 1912 visant à « transformer la façade » ;
4. Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
5. Considérant que l'annexe lie le sous-sol au rez-de-chaussée via une baie toute hauteur placée entre les deux étages ;
6. Considérant que le salon est placé au sous-sol arrière ; qu'il n'a pas directement accès à sa fenêtre car celle-ci est placée entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et qu'il est impossible de l'ouvrir ;
7. Considérant que cela ne permet pas une ventilation naturelle et ne préfigure dès lors pas du bon aménagement des lieux ;
8. Considérant que le salon déroge à l'art. 10 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en ce que, si l'on considère uniquement la surface vitrée située hors sol, son éclairage naturel est insuffisant (3,36 m² en lieu et place de 4,09 m²) ;
9. Considérant que le salon déroge également à l'art. 9 du titre II du RCU en ce qu'il est placé trop bas par rapport au niveau du jardin (1,61 m en lieu et place d'un maximum de 1,50m) et que, par ailleurs, aucun dégagement de plain-pied avec le sol du salon n'est proposé ;
10. Considérant que la salle à manger est placée au rez-de-chaussée et se situe également à distance de sa baie du fait d'un vide de 1,20 m ; que cela ne permet pas d'ouvrir la baie et de ventiler les espaces les plus utilisés tout au long de la journée et ne préfigure à nouveau pas du bon aménagement des lieux ;
11. Considérant que le logement dispose d'un jardin uniquement accessible en passant par la cuisine, ce qui ne préfigure pas non plus du bon aménagement des lieux ;
12. Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement duplex inférieur ne présente pas de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il ne préfigure pas du bon aménagement des lieux ;
13. Considérant que le logement duplex supérieur est existant ;
14. Considérant qu'une lucarne est ajoutée en façade arrière et que celle-ci se n'inscrit pas dans les gabarits autorisables ;
15. Considérant que les caves sont supprimées afin d'augmenter la capacité habitable de l'immeuble, en dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;

16. Considérant que la zone de cour et jardin déroge à l'art. 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qu'elle est largement imperméabilisée et qu'elle ne propose aucune plantation ;
17. Considérant que des modifications sont apportées à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
18. Considérant que le bâtiment est une construction de 1899 et que celui-ci est donc repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois en raison de son antériorité à l'année 1932 ;
19. Considérant que les châssis ont été remplacés par des modèles en PVC très peu cohérents esthétiquement avec ce type de façade éclectique ;
20. Considérant par ailleurs que les plans sont lacunaires en ce qu'ils n'indiquent pas la matérialité de l'imposte au-dessus de la porte d'entrée alors que celle-ci, comme le montrent les photos fournies, est totalement opacifiée par des lattes de PVC ;
21. Considérant que les garde-corps en aluminium présents à tous les étages ne sont pas cohérents ;
22. Considérant également que le brisis a été modifié sans que les matériaux soient spécifiés sur les plans ;
23. Considérant qu'il y aura lieu de proposer une façade reprenant les codes de l'architecture éclectique lors d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*