

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/07/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Léon Mignon, 16

**OBJET :**

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée gauche, les modifications esthétiques de la façade avant, créer des annexes au rez-de-chaussée arrière et les isoler, rehausser le niveau de toiture et aménager une terrasse rentrante dans le versant arrière, réaménager le logement et modifier la façade arrière

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte

## AUTRE(S) :

le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble datant d'avant 1932)

**ENQUETE :**

du 09/06/2023 au 23/06/2023

**REACTIONS :**

2

**La Commission entend :**

L'architecte

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

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- la construction des annexes arrière inquiète quant à l'impact éventuel du manque de luminosité dans la parcelle du voisin ;
- la création de la terrasse ne ferait qu'augmenter les nuisances sonores que subit visiblement déjà le voisinage ;
- il paraîtrait que la maison dite unifamiliale serait agrandie en vue d'y faire de la location.

## 1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- mettre en conformité :
  - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée gauche et l'isoler, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur max  $\frac{3}{4}$ , et hauteur),
  - les modifications esthétiques de la façade avant, dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (éléments patrimoniaux de façade),
- créer et isoler des annexes au rez-de-chaussée arrière,
- étendre celle de gauche, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du RRU (Profondeur max  $\frac{3}{4}$ , et hauteur),
- construire une autre à droite,
- rehausser le niveau de toiture et aménager une terrasse rentrante dans le versant arrière,
- réaménager le logement, en dérogation aux arts. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie minimale),
- modifier la façade arrière (création de baies) ;

## HISTORIQUE :

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. Vu le refus du permis du 26 avril 2022 visant 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", que ce refus présente un recours administratif ouvert à son encontre à ce jour ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

## SITUATION LICITE :

6. Vu la confirmation du 30 décembre 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

## SITUATION PROJÉTÉE :

7. Considérant que le rez-de-chaussée se présente sous la forme de deux pièces habitables, que la demande vise à augmenter la surface de plancher du logement ;

8. Considérant que l'annexe de droite au rez-de-chaussée s'inscrit dans les gabarits autorisables, qu'elle permet d'augmenter la surface utilisable du séjour est passant de 14,4m<sup>2</sup> à 18,25m<sup>2</sup>, mais reste toujours en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur (20m<sup>2</sup> requis), néanmoins celle-ci est minime et ne nuit pas à son utilisation ;
9. Considérant que l'annexe de gauche en fond de parcelle a été créée sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme et ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables, densifiant encore plus le bâti dans cette portion d'îlot déjà fortement construite ;
10. Considérant qu'une nouvelle est prévue de même côté qu'elle s'aligne sur l'annexe du 1<sup>er</sup> étage, en dérogation au RRU en termes de profondeur (¾) et hauteur, toutefois, elle clarifie le volume arrière ;
11. Considérant de plus, qu'elle est réalisée sur une surface déjà imperméabilisée, n'aggravant pas la situation de droit, qu'elle ne nécessite aucune rehausse de mitoyen et que dès lors la demande de dérogation peut être accordée ;
12. Considérant que le 1<sup>er</sup> étage se compose d'une salle à manger et d'une cuisine, le 2<sup>ème</sup> étage des espaces nuit et une salle de bain et qu'ils ne soulèvent aucune objection ;
13. Considérant que le projet vise à rehausser le volume de toiture existante de 2,1m, passant de 11,19m à une hauteur totale 13,29m en vue d'aménager une 3<sup>ème</sup> chambre; que ce nouveau volume s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
14. Considérant qu'une nouvelle circulation verticale est créée dans le prolongement de l'existante afin de relier les 2 niveaux ;
15. Considérant qu'attendant à la chambre, une terrasse rentrante est prévue dans le versant arrière afin de disposer d'un espace extérieur, que son aménagement du côté droit ne dispose ni d'une hauteur, ni d'un recul de 1,9m par rapport au voisin de droite au n°18, ce qui crée des vues non conformes au Code Civil ;
16. Considérant qu'une rehausse du mitoyen droit serait alors nécessaire pour éviter ces vues sur la parcelle voisine, que toutefois celle-ci va dénaturer la lecture du gabarit de toiture et qu'il y a lieu de revoir son aménagement ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

17. Considérant que la zone de cour et jardin est conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
18. Considérant qu'une citerne d'eaux pluviales apparaît en plan qu'il convient de vérifier et d'assurer sa fonctionnalité ou de la réhabiliter (subvention possible auprès de Homegrade) à des fins d'usage domestique (wc, entretien) ;

#### TOITURE VERTE :

19. Considérant que le projet prévoit des toitures végétalisées sur les toitures plates des annexes en intérieur d'îlot et qu'il convient de prévoir 10 cm de substrat au minimum pour raison de durabilité ;
20. Considérant que l'aménagement de ces toitures devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles-Environnement et présenter une composition diversifiée ;

#### FAÇADES :

21. Considérant que les baies créées en façade arrière améliorent l'apport de lumière naturelle aux espaces projetés et par conséquent leur habitabilité ;
22. Considérant que les châssis et la porte ont été remplacés par des modèles en PVC, ce qui dévalorise esthétiquement ce type de façade éclectique ;
23. Considérant que les garde-corps en aluminium présents à tous les étages ne respectent pas le dessin d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
24. Considérant que ces modifications en façade avant, dérogent au RCU et qu'il y a lieu de proposer une façade reprenant les codes de l'architecture éclectique ;
25. Considérant que le dessin des façades est assez schématique et ne reflète pas les caractéristiques architecturales (les bandeaux, les boulines, et la lucarne moulurée) du bâtiment et qu'il y a lieu d'y remédier ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- supprimer l'annexe illicite du côté gauche en fond de parcelle et la remplacer par une zone de pleine terre et plantée ;
- pour la terrasse rentrante au niveau du versant arrière de toiture :
  - soit fournir un acte notarié de servitude de vues sur la parcelle de droite (n°18),
  - soit prévoir un recul de 1,9m sur toute la longueur du mitoyen de droite ;
- pour la façade avant :
  - prévoir des châssis en bois au lieu de PVC,
  - prévoir pour les balcons des différents étages des garde-corps en fer forgé qui respectent le dessin d'origine (s'inspirer du garde-corps du soupirail ainsi qu'aux archives),
- détailler le dessin de la façade avant en reprenant l'ensemble des différentes matérialités ;
- vérifier la fonctionnalité de la citerne d'eaux pluviales, et à défaut, la réhabiliter à des fins d'usage domestique (wc, entretien).

**Les dérogations suivantes sont accordées :**

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade (autre que châssis))
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

*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,*

Bernard DUBOIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*