

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/10/2019****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Léon Mignon 62  
**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (entreposage), construire une lucarne arrière dans le bâtiment avant, changer l'affectation du bâtiment arrière en logement et le relier avec le rez-de-chaussée avant, aménager 1 logement supplémentaire (4 unités au lieu de 3), revoir l'aménagement des logements et effectuer des travaux structurels intérieurs

**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte  
 AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 11/09/2019 au 25/09/2019

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte  
 Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

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

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (entreposage) :
  - construire une lucarne arrière dans le bâtiment avant ;
  - changer l'affectation du bâtiment arrière en logement et le relier avec le rez-de-chaussée avant en dérogation au RRU titre II art.10 (chambre non-conforme) et au RCU titre II art.14 (vue en intérieur d'ilôt) ;
  - aménager 1 logement supplémentaire (4 unités au lieu de 3) ;
  - revoir l'aménagement des logements ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, cheminées, ...)
- 2) Vu l'autorisation du 31 mai 1901 visant à "construire une maison avec magasin" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juillet 1930 visant à "[réaliser une] couverture de cour" ;
- 4) Vu la confirmation du 11 juillet 2018 attestant de l'existence de trois logements en bâtiment avant et d'un bâtiment arrière destiné à l'entreposage ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend 4 logements : un duplex 3 chambres, deux studios et un duplex 2 chambres ;
- 6) Considérant que la couverture de cour en fond de parcelle est mise à découvert ;
- 7) Considérant que l'aménagement du bâtiment arrière s'accompagne aussi de la privatisation du rez-de-chaussée en partie avant ;
- 8) Considérant que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex de 3 chambres ;
- 9) Considérant que la chambre arrière au 1er étage présente un déficit en éclairage naturel ;
- 10) Considérant que des vis-à-vis très importants sont perceptibles suite à ce changement d'affectation, qui crée des vues intrusives sur le bâtiment avant mais aussi sur les parcelles en l'intérieur d'ilot ;
- 11) Considérant que le décroissement des studios aux 1er et 2ème étages permet d'agrandir et d'ouvrir la pièce principale ;
- 12) Considérant que ce réaménagement redéfinit l'entrée des studios directement dans l'espace séjour et non plus dans les chambres ;
- 13) Considérant que la lucarne arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'avoir un meilleur éclairage naturel à la chambre dans les combles ;
- 14) Considérant que la réorganisation du duplex supérieur permet d'ouvrir les espaces de vies et de créer une salle d'eau de plain-pied avec les chambres ;
- 15) Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et qu'un local vélos/poussettes, facilement accessible, est prévu au rez-de-chaussée ;

- 16) Considérant qu'aucune modification n'est apportée en façade avant ;
- 17) Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public et taux de verdurisation 0 à 30% de la carte de Bruxelles Environnement, mise à jour 13/08/2019 ;
- 18) Considérant de ce fait que les zones végétalisées doivent être maximisées sur la parcelle ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir des châssis fixes opalins ou translucides sur la façade avant du bâtiment arrière ;
- améliorer l'apport en éclairage naturel dans la bâtiment arrière (velux, ...) ;
- végétaliser la toiture plate de l'annexe entre les 2 bâtiments.

*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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*