

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022****DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Léon Mahillon, 71

**OBJET :**

dans immeuble de trois logements, étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles, rehausser le volume de la toiture et le mitoyen droit en partie arrière, mettre en conformité la fermeture du balcon au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière, régulariser les modifications en façade avant et créer une terrasse à l'arrière au 3<sup>ème</sup> étage

**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE(S) :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)

**ENQUETE :**

-

**REACTIONS :**

-

**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :

- étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles,
- rehausser le volume de la toiture et le mitoyen droit en partie arrière,
- mettre en conformité la fermeture du balcon au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière,
- créer une terrasse à l'arrière au 3<sup>ème</sup> étage,
- régulariser les modifications en façade avant ;

**HISTORIQUE**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 février 1911 « construire une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 6 novembre 1947 (périmé) visant à « construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage ;
4. Vu la confirmation du 18 juin 2021 attestant de l'existence de trois logements ;
5. Vu que l'immeuble est inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (bâtiment avant 1932)
6. Vu la mise en demeure établie en date du 2 juin 2021 pour l'infraction suivante :
  - l'oriel situé aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade à rue est en PVC au lieu de bois et ne respecte pas l'aspect architectural de l'oriel d'origine, ce qui est non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme (Titre I, Chap. 2, Art. 3) et, ce, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
7. Vu l'article 192 du CoBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision ;

**AFFECTATION :**

9. Considérant que le nombre de logement n'est pas modifié ;
10. Considérant que les trois logements se répartissent de la manière suivante :
  - rez-de chaussée : un logement,
  - 1<sup>er</sup> étage : un logement,
  - 2<sup>ème</sup> étage/combles : un appartement 2 chambres (duplex) ;
11. Considérant que les plans introduits en situation de droit ne reflètent pas la confirmation d'affectation rendue par le service des renseignements urbanistiques pour ce qui est du rez-de-chaussée, mais que le projet ne concerne que des modifications apportées aux niveaux R+1 et mansarde ;

**VOLUMES/STRUCTURES/AMENAGEMENTS :**

12. Considérant qu'une rehausse de la toiture avant est prévue ; qu'elles s'inscrivent dans les gabarits autorisables et ne porte pas atteinte au voisinage en termes d'éclairage naturel ;
13. Considérant que, au vu de l'analyse des plans d'archives, un balcon ouvert se situe au 2<sup>ème</sup> étage et que la fermeture de ce dernier nécessite une mise en conformité ;
14. Considérant que ce volume a été construit dans les gabarits autorisables par les réglementations urbanistiques en vigueur et n'apporte pas de nuisances particulières ;
15. Considérant que le mur mitoyen droit en partie arrière est rehaussé dans les gabarits autorisables et assure la conformité de la terrasse au Code civil en matière de vues droites ;
16. Considérant que l'ensemble des aménagements du duplex sont revus et sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
17. Considérant que le décroisement interne de l'étage de jour permet d'améliorer les qualités spatiales du logement ;
18. Considérant que le grenier devient un espace habitable ;
19. Considérant que la mezzanine est conservée et que l'escalier actuel est modifié ;
20. Considérant que le nouvel aménagement des espaces jour/nuit offre une meilleure qualité d'habitabilité à ce logement ;

**PATRIMOINE :**

21. Considérant que la façade avant proposée ne contribue pas à la conservation des qualités esthétiques et architecturales du bâtiment ;
22. Considérant que l'oriel situé aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de la façade avant a été remplacé sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
23. Considérant que cet oriel est en PVC au lieu du bois et ne respecte pas l'aspect architectural de l'élément d'origine ;
24. Considérant que l'oriel du 1<sup>er</sup> étage est exclu de la présente demande mais qu'il est impossible de traiter ces deux étages séparément ;
25. Considérant que le remplacement des seuls châssis de l'oriel par des menuiseries en bois est insuffisant et qu'il y a bien lieu de remettre l'ensemble de l'oriel en bois pour retrouver l'esthétique de la façade d'origine ;
26. Considérant que la rehausse de toiture de la façade avant est réalisée dans la continuité de celle-ci et que, au vu de la façade du bâtiment, il serait préférable de créer un brisis, (art. 8 du Titre I du RCU - toiture à la mansart) ou de garder un langage de lucarne ;
27. Considérant que, au 3<sup>ème</sup> étage, la proposition d'un bandeau vitré en façade avant ne respecte ni le dessin, ni le langage architectural de celle-ci ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- remettre l'oriel dans son état d'origine (se référer aux plans d'archives) ;
- revoir la rehausse en façade avant et la proposition du bandeau vitré en façade avant (respecter la trame architecturale de la façade et les lignes directrices des ouvertures) ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois après la notification de la décision.

*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,*

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,*