

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021****DEMANDEUR :****LIEU :**

Place Colignon, 58

**OBJET :**

dans un immeuble comprenant un commerce et un logement, régulariser deux logements supplémentaires impliquant le changement d'affectation du rez de chaussée commercial vers un logement en duplex, régulariser des modifications esthétiques en façade avant et modifier structurellement le bâtiment

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

dans la zone de protection de l'« Hôtel Communal, Place Colignon » (classement comme Monument par arrêté du GRBC du 13/4/1995), dans le périmètre des biens classés : « Trois immeubles de Henri Jacobs, Avenue Maréchal Foch, 7, 9 et 11 » (classement comme Monument par Arrêté du GRBC du 12/9/1996)

**ENQUETE :**

du 21/10/2021 au 04/11/2021

**REACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

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

- des travaux ont été réalisés sur ce bien sans permis d'urbanisme et cette demande apparait comme ayant un statut de régularisation ;
- la demande d'aligner les baies sur celles des voisins ne peut pas constituer un argument car celles-ci ont été modifiées par les voisins sans autorisation ;
- la note explicative est erronée ;
- ce dossier implique une destruction des baies et un alignement de façade alors que le bien fait partie d'un ensemble architectural et patrimonial ;
- la régularisation des panneaux photovoltaïques engendrerait un risque de généralisation et serait contraire au caractère patrimonial du lieu ;
- il serait dommageable de régulariser les portes, les fenêtres en PVC ainsi que les carrelages jaunes présents au rez-de-chaussée ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce et un logement :
  - régulariser l'affectation du rez-de-chaussée commercial vers un logement en duplex et la modification du nombre et de la répartition des logements,
  - modifier esthétiquement la façade avant,
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (abaisser un étage, détruire les corps de cheminée, élargir une trémie entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu que cet immeuble date de 1898 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 janvier 1933 visant à "construire un WC" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 février 1939 visant à "transformer le rez-de-chaussée" (modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée-de-chaussée) ;
5. Vu le permis de bâtir du 26 août 1997 visant à "installer un équipement socio-culturel de +/- 40 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée (ex commerce)" ;

6. Vu le refus de permis de bâtir du 2 décembre 1997 visant à "couvrir la cour au niveau du rez-de-chaussée sur une profondeur maximale de +5,25 m et une largeur maximale de 6 m", confirmé en recours le 17 juin 1998 par le Collège d'urbanisme ;
7. Vu la mise en demeure du 8 Janvier 2015 portant sur la modification du nombre de logements par l'aménagement de quatre logements en lieu et place de deux et sur modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
8. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
9. Considérant qu'aucune archive portant sur l'entièreté du bâtiment n'a été trouvée ; que la situation de droit est donc inconnue et que la situation de fait figure sur les plans en traits tillés ;
10. Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection d'un bien classé, à savoir l'Hôtel communal sis Place Colignon », classé comme Monument par Arrêté du Gouvernement (A.G.) du 13 avril 1995, et dans le périmètre des biens sis avenue Maréchal Foch n° 7, 9 et 11, conçus par l'architecte Henri Jacobs et classés par A.G. du 12 septembre 1996 ;
11. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 6 octobre 2021, émis en séance du 29 septembre 2021 ;

#### AFFECTATION :

12. Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements, à savoir un duplex 2 chambres entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage (en lieu et place d'un commerce), un studio au 2<sup>ème</sup> étage et un triplex entre le 3<sup>ème</sup> étage et les combles ;
13. Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
14. Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée et de l'entresol en logement est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation du PRAS dans laquelle se situe le bien ;

#### MODIFICATIONS STRUCTURELLES :

15. Considérant que le niveau du 1<sup>er</sup> étage est abaissé afin de rendre la hauteur sous plafond conforme à la hauteur minimale requise par le RRU ;
16. Considérant qu'une trémie a été élargie entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage afin de favoriser la circulation privée entre les étages du duplex ;
17. Considérant que les corps de cheminées du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage sont détruits ; que ces cheminées font partie du petit patrimoine d'un bâtiment inscrit à l'inventaire et qu'il convient, en conséquence, de les conserver ;
18. Considérant que les ouvertures dans les murs porteurs de la cage d'escalier sont comblées (aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, et 3<sup>ème</sup> étages) afin de privatiser les logements selon leur nouvelle distribution ;

#### MODIFICATIONS DE LA FACADE AVANT :

19. Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de huit maisons (place Colignon, n° 50, 52, 54, 56, 58, et 60, avenue Maréchal Foch, n° 2 et 4 et rue Général Eenens, n° 2), de style éclectique, d'inspiration Renaissance flamande, conçues pour l'entrepreneur Camille Simoens en 1898 et reprises à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
20. Considérant que cet ensemble de huit immeubles de rapport, occupant l'angle nord-est à pan concave de la place Colignon, constitue un ensemble architectural et stylistique homogène et qu'il y a lieu de retrouver une cohérence en la matière entre ces différentes maisons ;
21. Considérant que, en cet endroit, plusieurs infractions urbanistiques et transformations successives ont endommagé la cohérence esthétique de cet ensemble architectural et qu'il y a lieu de le protéger ;
22. Considérant par conséquent que le projet doit tendre vers une façade avant respectant les qualités patrimoniales de cette enfilade ;
23. Considérant dès lors qu'il y a lieu de reconstituer les pilastres en pierre bleue dans la prolongation de ceux de l'entresol (à l'instar du voisin du n°60) ;
24. Considérant qu'il y a lieu de revenir pour l'ensemble de la façade à des menuiseries en bois selon des profils traditionnels moulurés (vitrine, porte d'entrée et châssis avec cintrage) ;
25. Considérant qu'il a lieu prévoir l'entablement entre le rez-de-chaussée et l'entresol dans un matériau uniforme en supprimant le panneautage ;
26. Considérant que des panneaux solaires sont projetés, entre autres, en façade avant ; que ceux-ci sont placés, parallèlement, sur les pans avant et arrière de la toiture ;

27. Considérant que ces panneaux ne peuvent en aucun cas avoir une inclinaison différente de celle du toit et qu'ils doivent être installés au plus près de ce dernier, de manière à être invisibles depuis l'espace public ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne pas démolir les corps de cheminée ;
- placer une vitrine, une porte d'entrée et des châssis en bois avec des profils moulurés ;
- reconstituer les pilastres en pierre bleue en continuité avec l'entresol ;
- supprimer le panneautage entre le rez-de-chaussée et l'entresol et revenir à un matériau uniforme.

Abstention(s) :-

*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,*

Michaël BRIARD, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*