

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 06/04/2023**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Place Colignon, 53

OBJET :

dans un immeuble comprenant trois logements, mettre en conformité la réalisation de travaux structurels au rez-de-chaussée et la modification de la façade avant, démolir un auvent en façade arrière et modifier le nombre de logements (passer de trois à une unité)

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

dans le périmètre de protection d'un bien classé : Hôtel communal, Place Colignon - Classement comme Monument par Arrêté du 13/04/1995 repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements :
 - mettre en conformité :
 - la réalisation de travaux structurels au rez-de-chaussée (démolition de deux murs porteurs en partie arrière),
 - la modification de la façade avant (matériaux et divisions de châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis),
 - démolir un auvent en façade arrière,
 - modifier le nombre de logements (passer de trois à une unité), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du RCU (hauteur insuffisante pour la cuisine au rez-de-chaussée) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 décembre 1931 visant à « bâtir un WC »;
3. Vu le permis d'urbanisme du 14 septembre 2004 visant à « régulariser la modification des châssis en bois par de nouveaux châssis en pvc en façade avant sans respect des divisions d'origine » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 décembre 2021 suite à la demande visant à « dans un immeuble comprenant 3 logements mettre en conformité la réalisation de travaux structurels au rez-de-chaussée (démolition d'un mur porteur), modifier le nombre de logements et passer de 3 à 1, démolir un auvent en façade arrière, mettre en conformité les modifications en façade avant » ;
5. Vu que cet immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois comme faisant partie d'un ensemble de style éclectique d'inspiration Renaissance flamande ;
6. Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en ZICHEE et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
7. Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé, à savoir l'Hôtel communal de Schaerbeek ;

SITUATION LICITE :

8. Vu la confirmation d'affectation du 27 avril 2022 attestant de l'existence de trois logements, répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un logement,
 - au 1^{er} étage : un logement,
 - au 2^{ème} étage : un logement,
 - dans les combles : locaux accessoires aux logements ;

SITUATION PROJETEE :

9. Considérant que la demande vise à revenir à une maison unifamiliale ;

VOLUME :

10. Considérant que, au rez-de-chaussée, l'auvent fixe en façade arrière de 5 m², réalisé sans permis d'urbanisme, est démolé ; que cela supprime la situation infractionnelle ;

HABITABILITÉ :

11. Considérant que, au sous-sol en partie arrière gauche, se trouve une salle de bain ; que, pour y accéder, il faut passer par deux caves et que cela ne relève pas du bon aménagement des lieux ; cependant que le demandeur déclare en séance que celle-ci a été supprimée ;

12. Considérant que le rez-de-chaussée se présente sous la forme de trois pièces en enfilade ; que l'éclairage naturel de la pièce centrale s'en trouve diminué ;

13. Considérant que la suppression du mur porteur perpendiculaire à la façade arrière et de celui séparant les deux pièces en partie arrière a été réalisée sans autorisation préalable ;

14. Considérant que cette intervention permet d'ouvrir et d'optimiser l'espace traversant tout en profitant d'une connexion, tant visuelle que physique, avec l'extérieur (terrasse, jardin) ;

15. Considérant que la cuisine du côté gauche ne dispose pas de la hauteur sous plafond minimale requise par le RRU et le RCU (2,4 m au lieu de 2,5 m) ; que ce déficit n'affecte néanmoins pas son utilisation et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

16. Considérant que les chambres du 1^{er} étage ne soulèvent pas d'objection ;

17. Considérant que les chambres du 2^{ème} étage sont conformes aux normes d'habitabilité mais en répondent pas au bon aménagement des lieux puisque la chambre arrière n'est accessible que via celle située en partie avant ;

18. Considérant que les combles ne disposent pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié de leur superficie et qu'il y a donc lieu de les maintenir en tant que locaux non-habitables ;

FAÇADES AVANT :

19. Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 11 janvier 2022, s'opposant à la mise en conformité des châssis en PVC de la façade avant dont ni le matériau ni les divisions ne sont en phase avec l'intérêt architectural du bien et de son contexte patrimonial ;

20. Considérant que le bâtiment forme, avec le n° 51, un ensemble remarquable de deux maisons bourgeoises de composition asymétrique en miroir ;

21. Considérant que, au 1^{er} étage, le châssis de droite ne correspond pas à la division (bipartite) prévue dans les plans du permis d'urbanisme de 2004 et qu'il y a lieu d'y remédier ;

22. Considérant que, à l'exception de la porte d'entrée (impôtes comprises), de la corniche en bois et des ferronneries d'origine aux différents étages, l'ensemble des châssis est en PVC, ce qui appauvrit le caractère architectural de cet immeuble ;

23. Considérant que les couleurs de la porte d'entrée (marron), des impôtes et des châssis (blancs) sont disparates, ce qui nuit à l'aspect esthétique de la façade et qu'il y a lieu de les uniformiser ;

24. Considérant que le permis d'urbanisme précité de 2004 stipulait que les châssis en pvc devaient être remplacés par des châssis en bois conformes à la situation d'origine et que dès lors, il serait souhaitable de prévoir des châssis en bois sur l'ensemble de la façade avant ;

PANNEAUX SOLAIRES :

25. Considérant que des panneaux solaires sont placés en façade avant ; qu'ils sont visibles depuis l'espace public et, plus particulièrement, depuis le périmètre de protection de l'Hôtel communal qui est classé ;

26. Vu l'avis de la CRMS susvisé, relevant également le fait que les panneaux photovoltaïques ont des incidences patrimoniales négatives sur les vues vers et depuis l'Hôtel communal classé ;

AVIS FAVORABLE UNANIME A CONDITION DE :

- supprimer l'emplacement de la salle de bain au sous-sol ;
- revoir l'aménagement des chambres au 2^{ème} étage afin de garantir deux accès bien distincts à celles-ci ;
- indiquer sur les plans que les combles sont des locaux non habitables ;
- prévoir des châssis en bois qui respectent la situation d'origine sur l'ensemble de la façade avant ;
- uniformiser la teinte des différentes ouvertures (bois brun, foncé ou naturel) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur insuffisante)
- dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur insuffisante)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*