

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 15/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place Lehon, 23

OBJET :

dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la modification de l'aspect architectural de la façade à rue

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé (Église Saint-Servais, chaussée de Haecht, classement comme Monument, arrêté du 9/10/2003), le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment datant d'avant 1932) ;

ENQUÊTE :

du 25/08/2022 au 08/09/2022

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements) :
 - mettre en conformité l'extension du commerce au rez-de-chaussée par la couverture de la cour arrière gauche sur +/- 8.5m², en dérogation aux art. 4 et 39 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et imperméabilisation totale), à l'art. 13 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale),
 - modifier l'esthétique de la façade avant par le remplacement de la vitrine commerciale, des baies « œil de bœuf », du châssis central situé dans les mansardes, de la porte d'accès au logement et des garde-corps des balcons, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (Éléments patrimoniaux de façade) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'autorisation du 10 mai 1892 visant à "construire une maison" ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 11 février 1916 visant à "effectuer des transformations" ;
5. Vu la confirmation du 27 novembre 2018 attestant de l'existence d'un commerce et de deux logements ;
6. Vu l'avertissement du 26 juillet 2021 portant sur la modification de l'aspect architectural de la façade à rue, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière gauche, la pose d'enseignes non conformes en façade à rue, la pose d'une tente solaire et d'un caisson pour volet ;
7. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 18 juillet 2022 ;
8. Considérant que les logements aux étages ne font pas partie de cette demande et qu'ils doivent éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où leurs nombres ou leurs répartitions n'ont pas été autorisés ;

VOLUME :

9. Considérant que la demande prévoit de couvrir la cour arrière gauche en vue d'étendre le commerce au rez-de-chaussée ;
10. Considérant que la fermeture de la cour constitue un volume qui dépasse de plus de 3/4 la profondeur de la parcelle et entraîne une imperméabilisation complète de celle-ci, ce qui déroge au RRU et au RCU ;
11. Considérant toutefois que cela ne porte pas atteinte aux qualités d'habitabilité du voisinage étant donné que les parcelles de cet îlot sont fortement bâties et que cette cour est très enclavée et peu exploitable ;
12. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les bâtiments entraîne une absorption plus importante de l'énergie solaire et que cela renforce le phénomène d'îlot de chaleur, que dès lors il y a lieu de prévoir une amélioration de la toiture plate de la cour ;

13. Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration mais que cela n'est pas représenté sur les plans ;

FAÇADE À RUE :

14. Considérant que la façade à rue bénéficie d'un nettoyage général, qu'elle est remise en état, ce qui permet de retrouver ses qualités d'origine ;
15. Considérant que les éléments en pierre bleue, comme le sous-bassement, sont rendus apparents ;
16. Considérant que la vitrine commerciale initiale comprenait un vitrage courbé, tourné sur la porte centrale ; que la demande prévoit un modèle simplifié et droit avec cette fois-ci, la porte sur la gauche ; que cet ensemble en bois respecte les caractéristiques stylistiques de cette bâtisse ;
17. Considérant que la porte d'entrée des logements bénéficie aussi d'un retour aux sources et est remplacée suivant le dessin d'origine ;
18. Considérant que les châssis en aluminium, en place actuellement, ne respectent pas le cintrage des baies et qu'il est prévu de les remplacer par des châssis bois de ton blanc cassé ;
19. Considérant que la pose de grilles de ventilation de type invisivent dans le cadre du respect des exigences PEB est incompatible avec le dessin et les épaisseurs des châssis de ce bâtiment néo-classique ;
20. Considérant qu'en toiture, la lucarne centrale et les "œil-de-bœuf" ne correspondent pas aux modèles d'origine, mais que ces modifications sont acceptables et n'altèrent pas la composition de cette bâtisse ;
21. Considérant que les balcons des 1^{er} et 2^e étages comportent un barreaudage droit qui ne s'intègre pas à la façade néoclassique ni à l'enfilade cohérente dans laquelle elle se trouve ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'y remédier et de proposer un garde-corps en fonte ouvragé s'inspirant des voisins directs pour les deux balcons ;
23. Considérant également que la fenêtre de cave est proposée sans ferronnerie, et qu'afin de parfaire la remise en valeur de la façade, il y a lieu de proposer une ferronnerie ouvragée correspondant aux nouveaux garde-corps des balcons ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- prévoir une amélioration de la toiture plate de la cour (finition esthétique adéquate),
- représenter sur les plans le système d'infiltration des eaux pluviales,
- ne pas prévoir de grilles de ventilation de type invisivent en façade avant,
- proposer un garde-corps en fonte ouvragé s'inspirant des voisins directs pour les deux balcons en façade avant,
- proposer une ferronnerie ouvragée correspondant aux nouveaux garde-corps des balcons pour la fenêtre de cave.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*