

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Général Eenens 054**OBJET :** dans un immeuble de deux logements, ajouter un 3<sup>ème</sup> logement et construire une annexe de +/- 8m<sup>2</sup> le long du mitoyen gauche**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre de protection de l'Hôtel Communal (classé par AG du 13/04/1995) du 02/09/2019 au 16/09/2019

**ENQUETE :****REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

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

- 1) Considérant que le projet vise à :
  - au sous-sol : caves privatives et local compteur et la cuisine et la salle de bain du logement duplex ;
  - au rez-de-chaussée : construire une annexe de +/- 8m<sup>2</sup> (plateau de 70m<sup>2</sup>) et aménager un local vélo ;
  - au sous-sol et rez-de-chaussée : appartement 1 chambre en duplex (plateau de 64 et 70m<sup>2</sup>) ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : studio de 32m<sup>2</sup> (plateau de 47m<sup>2</sup>) ;
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : appartement 1 chambre en duplex (plateau de 47 et 30m<sup>2</sup>) ;
- 2) Considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée déroge au Titre I, art. 4 du R.R.U. car elle dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- 3) Considérant que l'immeuble se trouve proche de l'angle et que la cour actuelle est très enclavée et difficilement utilisable en espace extérieur d'agrément et qu'il n'y a pas lieu d'encre diminuer sa superficie ;
- 4) Considérant que l'aménagement de la salle à manger au sous-sol sans aucune fenêtre déroge au Titre II art. 10 du RRU et que l'habitabilité du logement est compromise ;
- 5) Considérant que la superficie d'éclaircissement des pièces de vie du 2<sup>ème</sup> étage n'est pas conforme au Titre II, art. 10 du R.R.U. mais qu'il est difficile de modifier au niveau du 2<sup>ème</sup> étage la taille des baies d'origine en façade avant ;
- 6) Considérant que l'immeuble d'une superficie hors sol de 155m<sup>2</sup> est insuffisante pour accueillir un 3<sup>ème</sup> logement qui densifie encore l'occupation de cette parcelle ;
- 7) Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc ne respectant pas les divisions d'origine, ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade ;
- 8) Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à des châssis respectant les divisions, matériaux (bois) et couleurs d'origine ;
- 9) Considérant au vu de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il est préférable de limiter l'occupation de la parcelle à 2 logements ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime**Abstention(s) : Néant**

*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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*