

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Général Eenens 45 - 47**OBJET :** dans un immeuble de rapport (1 logement et 1 commerce), mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire (1 vers 2), dont un appartement prenant place au 1er étage et un duplex occupant les 2ème et 3ème étages, et les modifications apportées à la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : situé dans le périmètre de protection d'un bien classé « Hôtel Communal de Schaerbeek » (AG du 13-04-1995)**ENQUETE :** -**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport (1 logement et 1 commerce), mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire (1 vers 2), dont un appartement prenant place au 1er étage et un duplex occupant les 2ème et 3ème étages, et les modifications apportées à la façade avant ;

Pour le 45 :

- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 23 juillet 1897 visant à construire un pavillon dans le jardin ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 juillet 1932 visant à bâtir une annexe ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 30 juin 1961 visant à transformer la vitrine ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 21 janvier 1997 visant à créer une porte en façade donnant accès aux logements des étages et à transformer l'intérieur de l'immeuble ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 24 juin 1997 visant à modifier l'accès aux logements des étages ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 23 juin 1998 visant à installer une salle de réunion avec débit de boissons en lieu et place d'un commerce, d'une surface de +53m² (les sanitaires sont situés en sous-sol et accessibles à partir du hall commun) ;

Pour le 47 :

- 8) Vu l'autorisation de bâtir du 10 mai 1898 visant à bâtir une maison ;
- 9) Vu le permis de bâtir du 7 février 1969 visant à ajouter des annexes aux divers niveaux ;
- 10) Considérant que le projet vise à mettre en conformité la subdivision en 2 du logement existant, dont un appartement prenant place au 1^{er} étage et un duplex occupant les 2èmes et 3èmes étages, et la modification des châssis de la façade avant ;
- 11) Considérant que la chambre du logement du 1er étage déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie requis (12m² en lieu et place de 14m²) ;
- 12) Considérant également que le salon du logement du 1er étage déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qu'il n'atteint pas le minimum de superficie requis (24m² en lieu et place de 28m²) ;
- 13) Considérant que le duplex aux 2ème et 3ème étages déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que la grande chambre n'atteint pas le minimum de surface requis (13m² en lieu et place de 14m²) ;
- 14) Considérant que le duplex aux 2ème et 3ème étages déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que la plus petite chambre n'atteint pas le minimum de surface requis (8m² en lieu et place de 9m²) ;
- 15) Considérant également que la chambre de gauche présente une dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface d'éclairement minimal requis (0,78m² en lieu et place de 2m²) ;
- 16) Considérant que des modifications ont été apportées à la façade, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU ;
- 17) Considérant que les vitrines ne respectent pas les formes et divisions de la situation de droit, en ce que les parties centrales à l'origine non ouvrantes et toute hauteur se trouvent ajoutées d'une allège en briques nues, que trois ouvrants sont créés, que les linteaux sont obstrués par un bardage en bois à gauche et une enseigne (non conforme) à droite, et que les portes sont remplacées ;

- 18) Considérant de plus que l'ensemble des châssis sont remplacés par du PVC, et que la cohérence esthétique de la façade s'en trouve extrêmement appauvrie ;
- 19) Considérant que les baies de la travée de gauche en façade avant sont réalisées en carreaux de verre et que cela nuit à la qualité esthétique de la façade ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*