

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Général Eenens 19**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 3 logements), régulariser la construction de plusieurs annexes et d'une lucarne en façade arrière, la couverture de la cour, la pose d'un tuyau d'évacuation et les modifications esthétiques de la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre de protection d'un bien classé « Hôtel Communal de Schaerbeek » (AG du 13-04-1995)

**ENQUETE :** du 02/11/2020 au 16/11/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

- 1) Vu l'autorisation de bâtir du 9 septembre 1887 visant à construire une maison ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 23 décembre 1887 visant à construire un petit bâtiment dans la cour ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1930 visant à surélever l'annexe et à transformer la façade ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 décembre 1961 visant à transformer le rez-de-chaussée en façade principale ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme du 31 mai 2016 visant à "dans un immeuble à usage mixte (3 logements et un commerce au rez-de-chaussée), aménager un logement supplémentaire au rez-de-chaussée derrière le commerce, modifier les volumes du rez-de-chaussée arrière par la création d'un petit jardin, ajouter un étage possédant une toiture à double versant en fond de parcelle, créer une trémie d'escalier et construire des annexes aux 2ème et 3ème étages du bâtiment principal", jamais mis en œuvre et depuis déclaré périmé ;
- 6) Vu la mise en demeure du 23 juillet 2019 pour les infractions suivantes :
  - modification de la destination du bâtiment arrière en logement en lieu et place de locaux accessoires au commerce,
  - modification de la couverture de cour par une toiture légère de 27m<sup>2</sup>,
  - construction d'annexes, une de 19m<sup>2</sup> avec étage en fond de parcelle en lieu et place d'une cour, une de 20m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage arrière droit en lieu et place d'une terrasse, une de 7m<sup>2</sup> au 2ème étage arrière droit en lieu et place d'une terrasse, et une de 3m<sup>2</sup> au 3ème étage arrière droit en lieu et place d'un balcon,
  - construction d'une lucarne en façade arrière,
  - pose d'un moteur extracteur d'air en cour arrière avec un tuyau d'évacuation qui ne respecte pas les distances autorisées,
  - modification de l'aspect architectural de la façade avant par le remplacement des châssis et la suppression des petit-bois ;
- 7) Considérant que la rehausse de l'arrière-bâtiment se fait sans dépasser les gabarits des deux voisins et que dès lors il n'y a pas de nuisances en termes de volume et d'ombres portées à relever ;
- 8) Considérant que l'entièreté de l'arrière bâtiment est affecté comme local accessoire au commerce ;
- 9) Considérant que la cour est couverte, rendant la parcelle totalement construite, en dérogation aux art. 4 et 13 du titre I du RRU ;
- 10) Considérant que les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale sont croissants et dès lors qu'il y a lieu végétaliser la toiture de la cour ;

- 11) Considérant que le balcon au 1<sup>er</sup> étage arrière droit a été refermé et que cela permet d'accéder au WC sans devoir sortir, tout en s'inscrivant dans les gabarits autorisables ;
- 12) Considérant qu'il en est de même pour les balcons arrière droits des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU, mais que pour autant aucune rehausse de mur ne doit être réalisée puisque le conduit de cheminée du voisin de droite sert d'appui à ces annexes, et que dès lors aucune nuisance n'est à relever vers ce voisin ;
- 13) Considérant que la lucarne mentionnée dans la mise en demeure du 23 juillet 2019 est le balcon refermé du 3<sup>ème</sup> étage ;
- 14) Considérant que le tuyau d'évacuation de la hotte de la cuisine déroge à l'art. 32 du titre I du RCU en ce qu'il se trouve à moins de 60cm des baies de gauche de la façade arrière, mais que pour autant celles-ci s'ouvrent vers l'escalier commun et non vers des espaces habitables ;
- 15) Considérant que les photos sont lacunaires en ce qu'elles ne montrent pas le tuyau, mais que selon les plans celui-ci débouche bien à plus de 2m au-dessus de la corniche ;
- 16) Considérant que la mise en demeure traite également des infractions constatées en façade, mais que les plans ne la fournissent pas ;
- 17) Considérant que les photos permettent de constater clairement la suppression des petit-bois verticaux d'imposte à tous les étages, ainsi que des petit-bois horizontaux traversant chacune des baies de la façade avant ;
- 18) Considérant que le demandeur a confirmé en séance que tous les châssis en façade avant sont en pvc ;
- 19) Considérant que la situation du bien dans le périmètre de l'hôtel communal lui confère un statut patrimonial particulier et qu'il y a lieu de respecter les matériaux d'origine ;
- 20) Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer des châssis en bois de teinte claire intégrant les petit-bois ;
- 21) Considérant que l'immeuble se trouve en zone restreinte au PRAS en ce qui concerne les enseignes ;
- 22) Considérant que les enseignes ne sont pas reprises sur les plans mais qu'elles sont visibles sur les photos ;
- 23) Considérant que l'enseigne parallèle se développe sur la largeur totale de la façade, en dérogation à l'art. 36 du titre VI du RRU en ce qu'elle se situe à moins de 50cm des limites mitoyennes et que son développement est supérieur aux 2/3 de la façade ;
- 24) Considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes ou de placer des enseignes conformes.

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- végétaliser la couverture de cour ;
- placer des châssis en bois de teinte claire intégrant les petit-bois ;
- modifier l'enseigne parallèle pour la rendre conforme à la réglementation urbanistique.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU, Titre I, Art. 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne)
- RRU, Titre I, Art. 13 (Maintien d'une surface perméable)
- RRU, Titre VI, Art. 36 §1 2° (Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)
- RCU, Titre I, Art. 32 (Évacuation des hottes industrielles et professionnelles)

Abstention : -

*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,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*