

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

Rue Général Eenens, 46

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce et 2 logements, régulariser les modifications apportées à la façade avant, rehausser la toiture, aménager un 3^{ème} logement dans les combles, réaliser des lucarnes avant et arrière, aménager une terrasse, rehausser le mur mitoyen de droite et de gauche, et réaliser des travaux structurels intérieurs

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 (AG du 13/04/1995)

ENQUÊTE :

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

RÉACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce et 2 logements :
 - régulariser les modifications apportées à la façade avant ;
 - rehausser la toiture ;
 - aménager un 3^e logement dans les combles ;
 - réaliser des lucarnes avant et arrière ;
 - aménager une terrasse ;
 - rehausser le mur mitoyen de droite et de gauche ;
 - réaliser des travaux structurels intérieurs ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 26 février 1895 visant à "construire une maison" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 juillet 1930 visant à "construire une annexe" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 août 1939 visant à "transformer l'immeuble" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 18 octobre 2011 visant à, "modifier la façade à rue au rez-de-chaussée, aménager un 3^e logement sous les combles de l'immeuble, construire une lucarne dans le versant de toiture arrière et construire une annexe au commerce dans la cour arrière" ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 15 mai 2018 visant à, "dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 2 logements aux étages), aménager un 3^e logement dans les combles (studio) et aménager une terrasse avec rehausse du mur mitoyen droit, fermer des terrasses aux 1^{er} et 2^e étages, modifier la vitrine et couvrir totalement la cour" ;
7. Considérant que ce permis a été délivré aux conditions de ne pas aménager de logement indépendant dans les combles et de limiter le nombre de logements dans l'immeuble à deux, et de ne pas aménager de terrasse au 3^e étage, ni de rehausser le mur mitoyen de droite ;
8. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural, et qu'il est situé dans le périmètre du bien classé "Hôtel Communal de Schaerbeek" ;
9. Vu la confirmation du 15 mai 2018 attestant de l'existence de 2 logements ;
10. Vu l'avertissement du 2 février 2021 pour :
 - le non-respect du permis d'urbanisme du 15 mai 2018 par la non-réalisation d'espaces privatifs pour les logements au niveau du sous-sol, de l'agrandissement de la lucarne en toiture arrière, et des locaux accessoires sous-combles attribués au logement du 1^{er} étage,
 - les modifications apportées à la façade avant ;

11. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 31 août 2022, défavorable au dessin de la lucarne en façade avant en raison du caractère inadapté de sa typologie et de ses dimensions par rapport au style néoclassique de la façade ;
12. Considérant que la toiture est rehaussée en conservant la corniche en façade avant à son emplacement d'origine, pour ensuite monter sur une portion verticale de toiture de 80cm, recouverte de tuiles, et enfin suivre le profil du mitoyen du 48 ;
13. Considérant que ce raccord est peu harmonieux et qu'il déroge par ce fait à l'art. 6 du titre I du RRU ;
14. Considérant que la rehausse de la toiture déroge également à l'art. 6 du titre I du RRU, en ce que la lucarne arrière dépasse de plus de 2m le profil mitoyen le plus haut (2,60m) ;
15. Considérant que la lucarne en façade avant est imposante et ne s'intègre pas à la façade existante, ce qui constitue une dérogation à l'art. 12 du titre I du RCU, en ce qu'elle ne participe pas à la composition de la façade et de la toiture ;
16. Considérant par conséquent que la rehausse de la toiture implique trop de dérogations et ne s'intègre pas dans son contexte urbain, et que dès lors il y a lieu de ne pas réaliser la rehausse et de revenir à la lucarne autorisée par le permis d'urbanisme du 15 mai 2018 ;
17. Considérant que les deux murs mitoyens sont rehaussés au 3^e étage, en dérogation aux art. 4 et art. 6 du titre I du RRU en ce qu'ils dépassent en profondeur et en hauteur le mitoyen le plus profond et le plus haut ;
18. Considérant que cette intervention a pour but d'aménager une terrasse, mais que ceci se fait en créant des dérogations au titre I du RRU, et que dès lors il y a lieu de ne pas rehausser les deux murs mitoyens, ni d'aménager de terrasse sur la toiture plate au 3^e étage ;
19. Considérant l'appartement aménagé dans les combles est conforme aux normes d'habilité des Règlements d'Urbanisme, mais que cela s'obtient au prix des dérogations citées plus haut ;
20. Considérant, au vu de ce qui précède, que le volume de la toiture doit être conservé tel qu'existant, et que dès lors que le bien ne se prête pas à l'aménagement d'un logement supplémentaire ;
21. Considérant en outre que l'ajout d'un 3^{ème} logement et les modifications volumétriques engendrées dénaturent la configuration de cette maison et que cela ne peut garantir un traitement architectural qualitatif ;
22. Considérant que la demande densifie cet immeuble de petite taille, que de plus elle ne propose pas de mixité dans le nombre de logements ;
23. Considérant que les plans sont équivoques en ce que les plans de réalisation et les plans de synthèse montrent deux situations projetées différentes dans l'aménagement des locaux communs au rez-de-chaussée et en sous-sol ;
24. Considérant que dans les plans de réalisation un local vélo est placé en partie avant du sous-sol, dans le passage vers les compteurs, et que la grande cave en partie arrière est attribuée au commerce, alors que dans les plans de synthèse, on trouve un local vélo séparé avec une partie au rez-de-chaussée et une partie en sous-sol, et des caves uniquement attribuées aux logements en sous-sol ;
25. Considérant que les plans de réalisation montrent une situation peu pratique, en ce que les vélos sont placés devant les compteurs gaz, ce qui empêche la lecture aisée des compteurs et la manipulation aisée des vélos (qui ne peuvent excéder le nombre de 2) ;
26. Considérant que cette situation entraîne une dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU et à l'art. 8 du titre II du RCU ;
27. Considérant que les plans de synthèse montrent également une situation peu pratique, en ce que les vélos et poussettes sont en partie situés devant la porte d'accès aux caves constituant également une dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ;
28. Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne sont pas très heureuses, d'autant plus au vu de la situation dans le périmètre de l'hôtel communal de Schaerbeek, mais que pour autant on ne s'écarte que peu de la situation autorisée par le permis d'urbanisme du 15 mai 2018, en ce que les châssis sont en PVC et la vitrine et la porte en aluminium ;
29. Considérant en effet que la vitrine voit ses formes et divisions modifiées sans que cela ne perturbe grandement son esthétique, et que le linteau de la porte d'entrée est artificiellement abaissé par la pose d'un carrelage imitant la pierre bleue, afin de s'aligner au linteau de la vitrine ;
30. Considérant qu'une grille de ventilation est installée sous la marche d'accès au commerce, en dérogation à l'art. 10 du titre I du RRU ;
31. Considérant que ce système de ventilation ne peut être situé en façade avant et qu'il y a lieu de le retirer ;

AVIS FAVORABLE unanime **À CONDITION DE :**

- ne pas rehausser la toiture et revenir à la lucarne autorisée par le permis d'urbanisme du 15 mai 2018 ;
- ne pas rehausser les 2 murs mitoyens ni, aménager de terrasse sur la toiture plate au 3e étage ;
- ne pas aménager de logement indépendant dans les combles et limiter le nombre de logements à deux dans l'immeuble.
- retirer la grille de ventilation située sous la marche d'accès au commerce en façade avant

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

(s) M. Frédéric NIMAL Président ; (s) Mmes Clara BADELLA, Seden TIELEMANS et MM. Phuong NGUYEN et Pierre SERVAIS, membres ; (s) M. Michel WEYNANTS, Secrétaire

Pour copie conforme :

Le Président,

Le Secrétaire,

Frédéric NIMAL

Michel WEYNANTS