

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Maréchal Foch 98 - Place Eugène Verboekhoven 15

OBJET : dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 4 logements), mettre en conformité la couverture de cour, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : périmètre de protection de l'Hôtel Communal de Schaerbeek (AG : 13-04-1995)

ENQUETE : du 25/08/2020 au 08/09/2020

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur
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 4 logements), mettre en conformité :
 - la couverture de cour en dérogation au RRU titre I art.4 et au RCU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles en dérogation aux RCU titre II art.11 (logement sans fenêtre verticale), RRU titre II art.17, RCU titre II art.13 (local vélos/poussettes non-conforme);
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 5 octobre 1928 visant à construire un WC et effectuer des transformations ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 25 octobre 1929 visant à effectuer des transformations intérieures ;
- 4) Vu le refus du 25 septembre 2018 pour le projet visant à mettre en conformité la couverture de cour, l'aménagement des 2 logements supplémentaires dans les combles et les modifications apportées aux façades avant ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend un rez-de-chaussée commercial et 4 appartement une chambre et 1 appartement deux chambres ;
- 6) Considérant que la couverture complète de la parcelle contrevient aux règlements d'urbanisme mais que l'exigüité de la zone de cour justifie les demandes de dérogations ;
- 7) Considérant que le nouveau logement déroge à l'art.11 du titre II du RCU du fait que le logement ne dispose pas d'une fenêtre permettant d'avoir une vue directe et horizontale sur l'extérieur, libre de tout obstacle sur au moins trois mètres ;
- 8) Considérant que pour cette raison, il est peu qualitatif ;
- 9) Considérant par ailleurs que l'immeuble compte déjà 4 logements ;
- 10) Considérant que la répartition proposée reste excessive pour cet immeuble de 547m² ;
- 11) Considérant enfin que le projet prévoit un local vélos/poussettes mais qu'il déroge aux règlements d'urbanisme du fait qu'il n'est pas aisé d'accès (sous-sol) ;
- 12) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il serait préférable d'affecter les combles à l'amélioration des logements existants ;
- 13) Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne font pas partie de la présente demande mais que plusieurs éléments devront faire l'objet d'un permis ultérieur ;
- 14) Considérant en effet que les châssis, au niveau du rez-de-chaussée, sont en bois ton blanc et que, si les nouvelles baies sont acceptables, la division proposée pour les châssis ne l'est pas ;
- 15) Considérant que la porte d'entrée des logements ne respecte pas la typologie du bâtiment ;
- 16) Considérant que les châssis aux étages sont toujours en bois mais ils sont de ton brun alors qu'à l'origine ils étaient blancs ;
- 17) Considérant dès lors que la façade avant n'est pas acceptable telle qu'elle.

AVIS D'FAVORABLE 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,

Lien DEWIT, Représentante de la Commune,

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

Michel WEYNANTS, Secrétaire,