

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/04/2021**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue Henri Evenepoel 44
OBJET :	dans une maison unifamiliale, rehausser l'immeuble, démolir l'annexe existante et reconstruire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée et mettre en conformité le balcon arrière au 1 ^{er} étage
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 25/03/2021 au 08/04/2021
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 une maison unifamiliale :
 - rehausser l'immeuble en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hauteur) ;
 - démolir l'annexe existante et reconstruire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) et au RCU, titre I, art. 29 (mitoyens) ;
 - mettre en conformité le balcon arrière au 1^{er} étage ;
- 2) Vu l'absence de plans et de permis dans les archives d'urbanisme ;
- 3) Vu la confirmation du 14 août 2017 attestant de l'affectation de cet immeuble à 1 logement ;
- 4) Considérant que le plan du parcellaire de la commune de Schaerbeek fait état d'une maison de gabarit R+1 avec une annexe de +/- 10m² située en partie arrière droite ;
- 5) Considérant au vu de la situation existante de fait que cette annexe a été construite, probablement dès l'origine, en partie gauche ;
- 6) Considérant qu'il est projeté ici de rehausser de 2,60 m le corps principal de l'immeuble pour permettre l'aménagement conforme d'un nouvel étage habitable ;
- 7) Considérant que 2 chambres supplémentaires sont ainsi aménagées en plus d'un espace de rangement (grenier) maintenu sous toiture ;
- 8) Considérant que cette rehausse vient s'aligner, en façade avant, au gabarit du mitoyen le plus haut (n°46), sans dépasser de plus de 3 m le mitoyen le plus bas (n°42) ;
- 9) Considérant que la rehausse (façade + toiture) est proposée en zinc, en contraste avec la façade existante à rue (en brique terre cuite ton ocre), que les nouvelles baies viennent s'aligner aux baies existantes du 1^{er} étage et que ce nouveau volume s'inscrit dans la prolongation de la maison voisine de gauche ;
- 10) Considérant cependant qu'il y a lieu de maintenir une corniche au niveau de la corniche existante pour délimiter la partie existante et la partie neuve ;
- 11) Considérant qu'en façade arrière, c'est le mitoyen n°42 qui est le plus élevé, et que le nouveau volume construit s'aligne sur ce dernier ;
- 12) Considérant qu'une « excroissance » de type chien assis est intégré à ce nouveau volume, améliorant les qualités spatiales et éclairantes de la nouvelle chambre parentale et s'accordant au reste de la façade arrière ;
- 13) Considérant toutefois, que la rehausse de toiture dépasse en son sommet les gabarits admissibles, ce qui constitue une dérogation ;
- 14) Considérant de tout ce qui précède, que le volume projeté, bien qu'en contraste avec le bâti existant s'intègre bien à son environnement direct, améliore grandement les qualités spatiales de l'habitation existante et ne porte pas préjudice aux constructions voisines ;

- 15) Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe existante (véranda de +/- 8 m²), plus profonde que les immeubles voisins de gauche et de droite, est supprimée et qu'une nouvelle annexe de +/- 19 m² prend place sur toute la largeur de la façade arrière ;
- 16) Considérant que cette annexe, d'une profondeur de 4,09 m, déroge à la réglementation en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits voisins de part et d'autre sans jamais toutefois les dépasser de plus de 3 mètres ;
- 17) Considérant que ce volume nécessite la rehausse du mitoyen de gauche de 63 cm sur une longueur de 2,85 m et que la hauteur globale de l'annexe, de 3,25m, est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle est acceptable par son impact restreint sur l'immeuble voisin de droite ;
- 18) Considérant que tout mur mitoyen, y compris les rehausses doivent se faire dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme ; qu'il y a donc lieu de s'assurer que celui-ci soit d'une épaisseur de 28 cm (ou 1.5 briques), situé dans l'axe mitoyen qu'il puisse permettre au voisin, le cas échéant, de rehausser son propre bien dans les règles de l'art ;
- 19) Considérant que les espaces proposés au sein du logement, ainsi agencé, sont qualitatifs et répondent aux normes d'habitabilité ;
- 20) Considérant que le balcon, situé au 1^{er} étage côté jardin, ne figure pas sur le parcellaire communal et qu'il y a donc lieu de l'intégrer à la présente demande ;
- 21) Considérant que celui-ci est conforme et ne génère aucune vue intrusive sur les parcelles voisines ;
- 22) Considérant qu'en façade avant, les menuiseries existantes sont maintenues en bois ton foncé et que les ouvertures intégrées au nouveau volume sont prévues en aluminium de ton gris, ce qui s'intègre à l'esthétique « contrastée » de ce dernier ;
- 23) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir une corniche en façade avant pour délimiter la jonction entre la partie existante et la partie neuve ;
- réaliser les nouveaux murs mitoyens conformément au RCU, titre I, art. 29 ;
- modifier la reprise des eaux de ruissellement de toiture arrière afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne).

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,*

Alice HOSSÉ, *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,*