

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue du Foyer Schaerbeekois 16
OBJET :	dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la volumétrie de la façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate au 2 ^{ème} étage arrière et apporter des modifications en façade avant
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 25/08/2021 au 08/09/2021
REACTIONS :	0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité la modification de la volumétrie de la façade arrière,
 - aménager une terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} étage arrière,
 - apporter des modification en façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 octobre 1922 visant à construire 3 annexes et un wc ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 31 octobre 1969 visant à effectuer des transformations ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 23 septembre 1976 visant à modifier la façade avant ;
- 5) Considérant que la façade arrière voit sa volumétrie modifiée en ce qu'un isolant est appliqué en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU, dépassant le mitoyen le plus profond, mais que pour autant aucune nuisance n'est apportée au voisinage et que cela permet d'apporter plus de confort à la maison, et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;
- 6) Considérant qu'un puits de jour éclairant le rez-de-chaussée arrière et débouchant au 2^{ème} étage est aménagé ;
- 7) Considérant que celui-ci se fait dans les gabarits autorisables ;
- 8) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;
- 9) Considérant en effet que les garde-corps dépassent en profondeur et en hauteur le mitoyen le plus profond et le plus haut ;
- 10) Considérant que la terrasse aménagée se situe en promontoire au-dessus des propriétés voisines et que si des bacs à plantes sont prévus, ils ne maintiennent pas l'usager à la distance minimale d'1,90m comme le prévoit le Code civil, induisant dès lors des vues intrusives non souhaitables ;
- 11) Considérant que la maison unifamiliale dispose d'un jardin et d'une terrasse au rez-de-chaussée arrière et que l'ajout d'une terrasse problématique à plusieurs niveaux n'est donc pas indispensable ;
- 12) Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'aménager de terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} étage ;
- 13) Considérant que la façade avant est modifiée en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU en ce que les châssis et la porte sont remplacés sans tenir compte de la situation licite ;
- 14) Considérant que les châssis ne respectent pas la division de la situation de droit mais que pour autant la nouvelle proposition répond à la situation en place sur la façade de l'immeuble voisin de droite, qui constitue un ensemble architectural avec le bien objet de la demande ;
- 15) Considérant que des gardes corps sont proposés aux baies de la façade avant, sans que cela ne pose de problème esthétique particulier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Supprimer la terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} étage ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, art. 7 (Remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, art. 7 (Eléments patrimoniaux de façade (autre que châssis) ;

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*