

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Maréchal Foch, 67

OBJET :dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant, régulariser l'installation d'un escalier extérieur en façade arrière et construire une annexe au 2^{ème} étage gauche**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois dans le périmètre de protection d'un bien classé : Hôtel Communal de Schaerbeek, place Colignon – Arrêté du Gouvernement du 22 septembre 1994

ENQUETE :

du 19/11/2021 au 03/12/2021

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 :
 - mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (châssis rez-de-chaussée sans double ouvrant, châssis R+1 sans allège pleine, soupirail en dalle de verre),
 - régulariser l'installation d'un escalier extérieur en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
 - construire une annexe au 2^{ème} étage gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
3. Vu l'acte d'autorisation du 30 avril 1880 en vue de « construire une maison » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 6 février 2001 visant à « construire une annexe aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage (extension du logement), modifier la toiture de l'annexe existante et rehausser le mur mitoyen droit (vers n° 69) » ;
5. Vu la mise en demeure du 28 novembre 2014 portant sur la mise en place d'un escalier en béton en façade arrière reliant le premier étage au jardin ;
6. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions urbanistiques ;
7. Considérant que l'escalier extérieur en béton déroge au RRU en ce qu'il dépasse en profondeur les gabarits mitoyens ; qu'il génère des vues intrusives sur la parcelle de gauche car celui-ci présente un recul inférieur à 1,90 m ;
8. Considérant que, dans le cadre d'un usage unifamilial, cet escalier n'est pas indispensable et qu'il n'y a pas de possibilité de le maintenir sans contrevenir au Code civil ; qu'il y a dès lors lieu de le supprimer ;
9. Considérant que l'annexe au 2^{ème} étage déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur le mitoyen gauche de 1,90 m mais également en hauteur les gabarits voisins ;
10. Considérant que, vu la forte profondeur qu'elle propose malgré les grandes ouvertures dont elle dispose, l'annexe diminue l'éclairage de la chambre en retrait, au même niveau, mais également celui de la propriété de droite ;
11. Considérant que, de plus, cette annexe se trouve dans le prolongement de la cage d'escalier ; que le palier de l'escalier se retrouve alors en second jour et donne dans la nouvelle chambre de l'annexe, ce qui ne lui procure pas une intimité suffisante ;

12. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette extension apporte plus de perturbations qu'elle n'amène d'améliorations en termes d'habitabilité et que, dès lors, les dérogations ne peuvent être octroyés ;
13. Considérant que cette maison fait partie d'un ensemble de maisons identiques ; que certains éléments de celle-ci ne présentent plus les caractéristiques d'origine (châssis rez-de-chaussée à double ouvrant, châssis R+1 central à allège pleine, soupiraux avec grilles en fer forgé) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
14. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et de les terminer endéans les 12 mois ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : -

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*