

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - RÉUNION DU 29/09/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Huart Hamoir, 37 - 39

OBJET :

dans un immeuble de 13 logements, démolir les balcons et leurs annexes arrières et reconstruire des balcons s'étendant sur les façades latérales

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE :

compris dans le périmètre de protection d'un site classé d'une partie de l'avenue Huart Hamoir (AG. du 5 juillet 2018), dans le périmètre de la maison de plaisance Monplaisir remontant au 17^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 16 – Schaerbeek : site 37) et un arbre inscrit à l'inventaire des arbres remarquables est situé en voirie devant le bien de type Ginkgo biloba 'Fastigiata'.**ENQUÊTE :**

du 05/09/2022 au 19/09/2022

RÉACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- La construction des nouveaux balcons plus profonds suscite une inquiétude quant au risque de créer des vues intrusives donnant sur la terrasse et le jardin du n° 31.
1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 13 logements, démolir les balcons et leurs annexes arrières et reconstruire des balcons s'étendant sur les façades latérales, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;
 2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 juin 1923 visant à construire une maison de rapport à appartements ;
 3. Vu le permis d'urbanisme du 13 novembre 2012 visant à réaliser des travaux structurels intérieurs dans un appartement au 4^{ème} étage ;
 4. Vu le refus du permis d'urbanisme du 17 juillet 2018 pour la demande visant à, sur deux parcelles, démolir 2 bâtiments arrière affectés comme activité productive, modifier le relief du sol, construire un bâtiment avant de 6 logements, construire un bâtiment arrière en intérieur d'îlot comprenant 9 places de parking couvertes et 3 logements ;
 5. Vu le permis d'urbanisme du 14 septembre 2021 visant à, dans un immeuble comprenant 13 logements, mettre en conformité le réaménagement d'un logement au sous-sol par la réalisation de travaux structurels intérieurs et réaménager la zone de cours et jardins par l'ajout d'un emplacement de parking à ciel ouvert et l'aménagement de 2 terrasses ;
 6. Considérant que l'ensemble des balcons et de leurs annexes sont démolis en façade arrière ;
 7. Considérant que de nouveaux balcons sont proposés, de plan triangulaire et venant s'étendre le long des façades latérales de la partie centrale de l'immeuble ;
 8. Considérant que les nouveaux balcons dérogent aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'ils dépassent en profondeur et en hauteur le seul voisin construit, soit le mitoyen de gauche ;
 9. Considérant toutefois que les nouveaux volumes s'appliquent sur la partie centrale de l'immeuble, et que ceux-ci ne viennent pas créer plus de nuisances en terme de volume et d'ombre portée qu'en situation existante de droit ;
 10. Considérant de plus que les nouveaux balcons permettent d'offrir des espaces extérieurs plus généreux pour chaque logement, ce qui est appréciable en zone urbanisée ;
 11. Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

12. Considérant toutefois que la forme particulière des balcons, offrant un surplomb en diagonale, crée des vues droites vers les parcelles voisines ;
13. Considérant que pour la partie gauche, ce sont les étages 3, 4 et 5 qui ont des vues droites vers la parcelle de gauche ;
14. Considérant que pour la partie droite, tous les étages sont concernés y compris le rez-de-chaussée, étant donné que le mur mitoyen existant est insuffisant pour bloquer les vues droites ;
15. Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter le Code civil en matière de vues droites pour les balcons des étages 3, 4 et 5 en partie gauche, et pour tous les étages en partie droite ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- respecter le Code Civil en matière de vues droites pour les balcons des étages 3, 4 et 5 en partie gauche, et pour tous les étages en partie droite, soit en modifiant l'aménagement des terrasses en plan, soit en établissant une servitude de vue par acte notarié avec les propriétaires voisins des immeubles de droite et de gauche.

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 - hauteur)

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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*