

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/02/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue des Cerisiers, 26

OBJET :

dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'agrandissement de la lucarne arrière, la modification de la verrière arrière gauche, l'isolation du pignon droit et son recouvrement par un enduit de couleur jaune, la suppression du mur en front de bâtisse et la modification de la grille d'alignement côté rue Knapen ainsi que l'abattage d'un arbre à haute tige, aménager un emplacement de parking privé en zone de cours et jardins

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation et le long d'un espace structurant

AUTRE :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 27/01/2023 au 10/02/2023

REACTIONS :

2

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

en ce qui concerne la lucarne :

- la lucarne arrière, dans ses dimensions actuelles, prive les voisins à l'arrière d'un ensoleillement considérable ;
- celle-ci a été trop grande, hors dimensions sur le plan d'architecte et hors conformité au permis d'urbanisme ayant été précédemment octroyé ;

en ce qui concerne l'arbre à haute-tige :

- le projet comporte la mise en conformité de l'abattage d'un arbre à haute-tige qui a déjà été abattu au début des travaux de rénovation ;
- pour l'un, le demandeur essaye d'anticiper une nouvelle demande de régularisation en ce qui concerne cet arbre par un nouveau permis d'urbanisme ;
- lors du précédent permis d'urbanisme, le Collège des Bourgmestre et Echevins avait exigé que le demandeur replante un arbre à haute-tige afin de préserver l'aménagement et le caractère des lieux, mais cela n'a pas été fait ;

en ce qui concerne l'emplacement du parking privé :

- cette demande est impensable pour une série de voisins de la rue Knapen pour ces raisons suivantes :
 - il n'y a jamais eu d'emplacement de parking à cet endroit ;
 - cela engendrera de nombreuses nuisances sonores et des craintes sont émises sur la stabilité des bâtiments voisins si des véhicules devaient circuler à proximité ;
 - des questionnements sont émis sur l'emplacement de ce parking rue Knapen pour un bien sis Avenue des Cerisiers et il est mis en exergue que deux places de parking seront supprimées dans une rue déjà saturée au niveau du stationnement ;
 - il est donc préconisé que les demandeurs envisagent de créer cette place de parking devant l'entrée de leur habitation au 26, avenue des Cerisiers ;

de manière générale

- la maison en projet ne respecte pas la dénomination de maison unifamiliale, car les travaux réalisés par les demandeurs au dernier étage ont été réalisés dans le but de loger des étudiants dans un appartement séparés du reste de la maison ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - mettre en conformité :
 - l'agrandissement de la lucarne arrière (par rapport au permis d'urbanisme du 19 avril 2016), en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement 2/3 largeur de façade),
 - la modification de la verrière arrière gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et hauteur),
 - l'isolation du pignon droit et son recouvrement par un enduit de couleur jaune,
 - la suppression du mur à front de bâtisse côté rue Knapen, remplacée par un alignement de charmilles,
 - la modification de la grille d'alignement côté rue Knapen, en dérogation à l'art. 42 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (suppression clôture d'origine) ;
 - l'abattage d'un arbre à haute tige du côté droit de la rue Knapen,
 - aménager un emplacement de parking privé en zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 16 du Titre I du RCU (aménagement de garage) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1931 en vue de "construire une maison" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 23 août 2016 visant à "abattre un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardins" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 6 octobre 2015 visant à "dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée et rehausser la toiture afin de créer des combles" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 19 avril 2016 visant à "dans une maison unifamiliale, rehausser la toiture et construire une lucarne en façade arrière" ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
7. Vu l'avertissement du 21 février 2018 portant sur :
 - la construction d'une lucarne en façade arrière de dimensions non conformes à celles autorisées,
 - la suppression de la quasi-totalité de la grille à l'alignement (côté rue Knapen),
 - la modification de l'aspect architectural du pignon droit,
 - l'abattage d'un arbre à haute tige dans la zone de cour et jardin ;
8. Vu la mise en demeure du 13 octobre 2020 portant sur l'infraction urbanistique suivante :
 - la création d'un logement supplémentaire aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
9. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
10. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande ;
11. Considérant que le bien est implanté sur une parcelle traversante donnant à la fois sur l'avenue des Cerisiers et la rue Knapen ;
12. Considérant que, suite à la création du logement supplémentaire aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, la demande prévoit de revenir à l'aménagement d'une maison unifamiliale, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
13. Considérant que la lucarne arrière a été construite 20 cm plus large et 18 cm plus haut que la lucarne autorisée par le permis d'urbanisme de 2016 et que, ce faisant, le nouveau volume est hors gabarit ;
14. Considérant que ce léger agrandissement n'a pas d'incidences négatives sur l'architecture du bien concerné ou sur les constructions voisines et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
15. Considérant que la verrière initialement autorisée sur l'annexe en partie gauche est transformée en lanterneau à double pans ; que, de par sa position, celle-ci déroge en profondeur et en hauteur aux gabarits mitoyens ;
16. Considérant que cette modification de la verrière/lanterneau ne porte pas préjudice et ne propose pas non plus de vues ; qu'elle est dès lors également acceptable ;
17. Considérant que le pignon droit en briques a été isolé (épaisseur 10 cm) et recouvert d'un enduit jaune ; que cette isolation améliore l'habitation et que le choix de la couleur a déjà été traité et accordé par permis d'urbanisme dans le cadre d'une demande concernant l'immeuble voisin au n° 28 de l'avenue des Cerisiers (PU 2020/183) ;
18. Considérant que la clôture d'origine, située à l'alignement de la rue Knapen, a été supprimée, ce qui déroge au RCU ; que celle-ci est remplacée par une nouvelle grille en ferronnerie foncée à montants verticaux et est conforme à la réglementation en vigueur ;

19. Considérant que le mur en maçonnerie en recul de la clôture est lui aussi enlevé et remplacé par un alignement de plantations de charmilles ;
20. Considérant que le projet prévoit un accès privatif vers le jardin arrière pour une voiture électrique (borne de recharge placée dans le jardin) ;
21. Considérant cependant que les parkings en intérieur d'îlot ne sont pas autorisés parce que contraire à la prescription 0.6. du PRAS qui dispose que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
22. Considérant par ailleurs que l'accès à cet emplacement n'est pas cohérent avec la plantation de « charmilles » dans l'alignement des façades rue Knapen, sur toute la largeur de la parcelle ;
23. Considérant que le projet vise également à mettre en conformité l'abattage d'un arbre à haute tige ; que la demande ne fait état d'aucune preuve que l'arbre abattu était malade ou que son emplacement menaçait des constructions ou la sécurité publique, justifiant ainsi la nécessité de l'abattre ;
24. Considérant cependant que la plantation d'un arbre à haute tige en zone de recul est contraire à l'article 25 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek et que la présence de celui-ci n'a pas fait l'objet d'un permis ;
25. Considérant que, suite à cet abattage, il conviendra de restaurer un aménagement végétal qualitatif et quantitatif de manière à ce que la zone de recul participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, conformément au RCU, Titre I, art. 38 ;
26. Considérant que, dans ce cadre, la replantation d'arbustes et de vivaces est optimale, ce qui est proposé par le demandeur pour délimiter la zone de recul de la zone de jardin ;
27. Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
28. Considérant que le précédent permis d'urbanisme du 23 août 2016 prévoyait la plantation d'un arbre à haute-tige dans la zone de cour et jardin et qu'il y a lieu de le faire figurer sur les plans de la présente demande ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas prévoir d'emplacement de parking voiture dans la zone de cours et jardins ;
- restaurer un aménagement végétal qualitatif et quantitatif, de manière à ce que la zone de recul participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, conformément au RCU, Titre I, art. 38 ;
- se conformer au permis d'urbanisme du 23 août 2016, à savoir : replanter et maintenir au moins un arbre à haute tige de hauteur à maturité d'au moins 8m et ce, de manière conforme (plantation d'arbres à haute tige à minimum 2m des limites mitoyennes). A la plantation, le sujet aura une circonférence de tronc à 1 m du sol d'au moins 16cm ;
- entamer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art. 42 du Titre I du RCU (aspect des clôtures visibles depuis l'espace public)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *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,*