

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Mimosas 065**OBJET :** dans une maison unifamiliale, régulariser la modification des châssis en façade avant et en façade latérale ainsi que la porte de garage, mettre en conformité la fermeture d'une baie en façade latérale, la mise en peinture des briques de façade et la construction d'un balcon et d'un brise-vue au 1^{er} étage en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : dans le périmètre du RCUZ « Quartier des Fleurs »

ENQUETE : du 12/09/2019 au 26/09/2019**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur
L'architecte
Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- le balcon situé au 1^{er} étage en façade arrière offre une vue plongeante sur le jardin de la parcelle voisine (n° 67), ce qui représente un inconvénient évident ;
- il ne faudrait pas que l'option retenue pour solutionner ce problème ait pour effet d'obstruer la lumière, ce qui serait encore plus préjudiciable que la situation actuelle ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, régulariser la modification des châssis en façade avant et en façade latérale ainsi que la porte de garage, mettre en conformité la fermeture d'une baie en façade latérale, la mise en peinture des briques de façade et la construction d'un balcon et d'un brise-vue au 1^{er} étage en façade arrière ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 décembre 1935 en vue de "bâtir une maison à front de rue" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mars 1936 en vue de "transformer la toiture" ;
- 4) Vu la mise en demeure du 20 avril 2017 visant certains actes et travaux réalisés sans permis d'urbanisme, en particulier la modification de l'aspect architectural de la façade à rue et latérale par :
 - a. La modification de l'ensemble des châssis de l'immeuble sans respect des formes et divisions d'origine ;
 - b. L'installation d'une porte de garage sectionnelle ne respectant pas le matériau, les formes et divisions d'origine ;
- 5) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
- 6) Considérant que la demande porte plus précisément sur :
 - la régularisation de la modification de l'ensemble des châssis et de la porte de garage, en façade avant et façade latérale, en dérogation à l'article 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « quartier des Fleurs » ;
 - la mise en conformité de la réalisation d'un balcon sur toute la largeur de la façade arrière au 1^{er} étage, en dérogation à l'article 4 (profondeur de construction) et à l'article 6 (hauteur de construction) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, et à l'article 8 (implantation) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « quartier des Fleurs » ;
 - la mise en conformité de la fermeture d'une baie en façade latérale, en dérogation à l'article 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « quartier des Fleurs » ;

- la mise en conformité d'une haie mitoyenne séprative de 220 cm de haut, en dérogation à l'article 20 (Zone de cours et jardins) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « quartier des Fleurs » ;
 - la mise en conformité de la mise en peinture des briques des façades ;
- 7) Considérant que si la modification des châssis et de la porte de garage et la création du balcon en façade arrière sont antérieures à l'approbation du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné, en ce que ces interventions semblent dater de 2002, elles ne sont cependant pas dispensées de permis d'urbanisme ;
 - 8) Considérant que ce règlement spécifique au « Quartier des Fleurs » vise à préserver et valoriser la diversité de création architecturale de l'entre-deux guerres, spécifique à ce périmètre schaarbeekois, toute en permettant une évolution de l'habitat et une adaptation aux nouvelles préoccupations de notre époque (luminosité, confort, gestion d'énergie, ...) ;
 - 9) Considérant que le bien se situe en ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique esthétique et d'embellissement) et qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique du bâtiment;
 - 10) Considérant que les modifications apportées aux menuiseries en façades avant et latérale ne respectent ni les dessins, ni les ouvrants et dormants, ni les divisions principales;
 - 11) Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à des châssis respectant les divisions, matériaux et couleurs d'origine;
 - 12) Considérant également que la proposition de porte de garage sectionnelle en PVC ne rencontrent pas les objectifs du règlement en la matière (cf art. 15§8 du RCUZ) ;
 - 13) Considérant que la proposition de balcon au 1^{er} étage en façade arrière déroge au prescrit du règlement d'urbanisme zoné y relatif en ce que la profondeur de construction de l'ensemble atteint 17m50 au lieu des 17 mètres imposés par l'article 8 du même règlement ;
 - 14) Considérant cependant que, si cette proposition dépasse les gabarits du voisin le moins profond (voisin de gauche), elle s'adapte aux gabarits moyens de l'îlot et respecte la volonté du règlement spécifique en matière de préservation des îlots, en ce que la distance entre la façade arrière et la limite mitoyenne est supérieure à 5 mètres (cf art. 8§2 du RCUZ) ;
 - 15) Considérant de plus que l'extension sollicitée s'accorde aux caractéristiques d'origine du bâtiment ;
 - 16) Considérant que l'accès à ce balcon se fait via une porte fenêtre située à moins de 1m90 de la limite mitoyenne de gauche ;
 - 17) Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations relatives aux implantations et gabarits de l'immeuble sont justifiées ;
 - 18) Considérant cependant que le projet propose de se mettre en conformité avec le Code Civil en matière de vues droite et oblique, depuis cette nouvelle extension, via le placement d'un brise-vue d'une hauteur de 210 cm le long de la limite mitoyenne et avec un retour de 60 cm ;
 - 19) Considérant néanmoins que le remplacement des rehausses mitoyennes par des claustras en bois sont non conformes à l'article 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - 20) Considérant dès lors que les rehausses sollicitées, telle que présentées, sont inacceptables ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- rendre le balcon en façade arrière conforme au Code Civil ;
- revenir à des châssis respectant les divisions, matériaux et couleurs d'origine ;
- proposer une porte de garage conforme à l'article 15, §7 et §8 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné du « Quartier des Fleurs » ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU, Titre I, Art.4 : Profondeur d'une construction mitoyenne,
- RRU, Titre I, Art. 6 : Toiture d'une construction mitoyenne,
- RCUZ Fleurs, Art. 8 : Implantation,
- RCUZ Fleurs, Art. 20 : Zone de cours et jardin,

Abstention(s) : Néant

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

François BERIAUX, *Représentant 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,*