

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/04/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Albert Giraud 101**OBJET :** diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage et abattre un arbre à haute-tige**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 25/03/2021 au 08/04/2021**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- ce projet modifié ne solutionne pas, en ce qui concerne l'extension du rez-de-chaussée, le problème des nuisances causées aux voisins du n° 101 vu le dépassement, en hauteur, de 1 m du mur mitoyen et, en profondeur, de 3 m de la façade arrière ;
 - les occupants de cet immeuble subiraient un impact négatif en matière de luminosité/ensoleillement, de jouissance de la terrasse et du living situés au rez-de-chaussée ainsi que de la cour au niveau -1, de servitude et de vue côté jardin, actuellement agréable (arbres, ...) ;
 - la valeur du bien serait affectée ;
- 1) Vu la demande initiale du 21 février 2020 visant à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage et abattre un arbre à haute-tige ;
 - 2) Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 15 octobre 2020 ;
 - 3) Considérant que les motifs de l'avis défavorable étaient les suivants :
 - l'annexe du rez-de-chaussée avait un gabarit trop important et impliquait des nuisances vers le voisinage ;
 - les 3 logements proposés étaient uniquement des logements une chambre ;
 - 4) Vu que le demandeur a introduit des plans modificatifs le 1er décembre 2020 en vertu de l'article 126 du Cobat ;
 - 5) Considérant que le projet modifié tend à une amélioration en ce que l'annexe est moins imposante ;
 - 6) Considérant toutefois que celle-ci déroge toujours aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond en profondeur et qu'elle implique la rehausse du mur mitoyen de droite de 0,60m ;
 - 7) Considérant toutefois que l'impact est minime et que l'annexe permet l'aménagement d'une salle à manger, salon et cuisine en lien direct avec le jardin ;
 - 8) Considérant que l'annexe au 1er étage est inchangée par rapport à la version précédente et qu'elle déroge toujours aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;
 - 9) Considérant que l'aménagement général est sensiblement modifié mais que l'on retrouve toujours 3 logements d'une chambre chacun, ce qui induit un manque de diversité du type de logements au sein de l'immeuble, et qu'il il y a lieu dès lors d'envisager au maximum une division en deux logements plus grands ;
 - 10) Considérant que le salon de l'appartement du 2ème étage déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'il n'atteint pas le minimum de surface éclairante requis (0,49m² en lieu et place de 1,64m²) ;
 - 11) Considérant qu'il y a lieu d'ouvrir le mur entre la salle à manger et le salon afin de créer un espace traversant et bénéficiant d'une lumière plus généreuse ;
 - 12) Considérant que 3 caves sont proposées, que celles-ci ne font que 2m² chacune et qu'elles ne sont pas à même de servir d'espace de rangement suffisant pour des objets encombrants ;

- 13) Considérant que le local vélo est placé en bas des escaliers menant au sous-sol, dans un espace de 1,70m entre la dernière marche et le mur, ce qui est insuffisant pour y placer des vélos sans gêner le passage, et ne préfigure pas, dès lors, d'un bon aménagement des lieux ;
- 14) Considérant que le châssis central du 1^{er} étage en façade avant a perdu son allège et qu'il y a lieu dès lors de proposer un châssis avec allège conforme à la situation d'origine ;
- 15) Considérant que l'arbre à abattre se trouve proche du mur mitoyen et que le rapport phytosanitaire le déclare condamné en raison d'une annélation de son tronc ;
- 16) Considérant toutefois que les îlots schaerbeekois se voient trop souvent privés de leurs arbres sans aucune proposition de replantation, impliquant un réchauffement en été et un manque d'abri pour certaines espèces animales ;
- 17) Considérant dès lors qu'il y aura lieu, lors de l'abattage, de replanter un arbre à haute-tige à distance réglementaire des murs mitoyens ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- limiter le nombre de logements à 2 ;
- ouvrir le mur entre la salle à manger et le salon afin de créer un espace traversant et bénéficiant d'une lumière plus généreuse ;
- proposer un châssis avec allège conforme à la situation d'origine au 1^{er} étage en façade avant ;
- replanter un arbre à haute-tige à distance réglementaire des murs mitoyens.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant 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,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*