

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Foyer Schaerbeekois, 61

OBJET :

Dans un bâtiment comprenant 3 logements, fermer les balcons en façade arrière et en ajouter des nouveaux, revoir l'aménagement des logements aux étages et celui de la zone de cours et jardins (modification du permis d'urbanisme du 25 août 2020).

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 07/10/2021 au 21/10/2021

REACTIONS :

0

La Commission entend : -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - fermer les balcons en façade arrière,
 - ajouter des balcons, dont un en dérogation au RRU, titre I art. 4 et 6 (hors gabarit) ;
 - revoir l'aménagement des logements aux étages ;
 - revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation au RCU titre I art.39 (aménagement du jardin non-conforme) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 5 février 1932 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme délivré le 25 août 2020 visant à « mettre en conformité l'ajout d'un logement studio au rez-de-jardin (passer de 2 à 3) et les modifications esthétiques en façade avant » ;
4. Considérant que la situation régulière de ce bien est un immeuble de rapport de 3 logements ;

LES LOGEMENTS

5. Considérant que la répartition est inchangée, à savoir deux appartements 1 chambre et un studio ;
6. Considérant qu'aucune modification n'est apportée au studio mais qu'il n'a plus la jouissance exclusive du jardin ;
7. Considérant que la fermeture des balcons existants permet d'agrandir les deux appartements 1 chambre et, en ce sens, en améliore leurs qualités d'habitabilité ;
8. Considérant qu'un nouveau balcon est installé en façade arrière au premier étage et qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
9. Considérant qu'un nouveau balcon est également prévu au deuxième étage ;
10. Considérant qu'il déroge au RRU, titre I, art. 4 et 6 et que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
11. Considérant par ailleurs que, malgré le recul prévu, ce balcon va engendrer des vues plongeantes sur les parcelles voisines (maison de seulement 6m de large) ;

PARTIES COMMUNES

12. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
13. Considérant que l'aménagement du sous-sol est revu et qu'il y a toujours un nombre suffisant de caves privatives ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

14. Considérant que trois terrasses sont aménagées dans le jardin ainsi qu'un chemin d'accès qui les dessert ;
15. Considérant que cet aménagement déroge au RRU, titre I, art. 39 du fait que la surface perméable, en pleine terre et plantée, est inférieure au 2/3 de la zone de cours et jardins (déficit de +/-10 m²) ;
16. Considérant que ces modifications n'améliorent pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et réduit de manière significative la surface de pleine terre plantée ;
17. Considérant enfin que l'accès pour les appartements aux étages se fait via les caves et passe devant le séjour du studio, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
18. Considérant que l'escalier extérieur, reliant la cave au jardin, est modifié ;

FACADES

19. Considérant que la porte de garage est conforme au permis délivré en 2020 mais qu'elle n'est visiblement pas encore remplacée (cf. reportage photographique) ;
20. Considérant qu'un enduit sur isolant est placé en façade arrière afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le balcon au deuxième étage et prévoir un garde-corps dans l'ébrasement de la porte-fenêtre ;
- maintenir le jardin à l'usage exclusif du studio et proposer un aménagement conforme au RCU, titre I, art. 39.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*