

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Place Colignon 20 - 22**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (commerce et 3 logements), construire une annexe sur deux niveaux afin d'y étendre le commerce, aménager un potager sur un toit plat au 1er étage, installer trois escaliers extérieurs et ouvrir le mur mitoyen droit**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) : situé dans le périmètre de protection d'un bien classé : Hôtel Communal de Schaerbeek (AG du 13-04-1995)

ENQUETE : du 27/09/2019 au 11/10/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (commerce et 3 logements) :
 - construire une annexe sur deux niveaux afin d'y étendre le commerce (165+87=252m²) en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
 - aménager un potager sur un toit plat au 1er étage ;
 - installer 3 escaliers extérieurs dont celui sur la parcelle voisine en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit);
 - ouvrir le mur mitoyen droit (créer une servitude de passage) ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme du 1 août 2012 visant à «modifier l'aspect architectural de façade par le remplacement de la porte des logements en bois, des châssis des étages en Pvc» ;
- 3) Considérant que la partie commerciale accessible au public est localisée au rez-de-chaussée (+/-68m²) ; qu'elle est actuellement utilisée tant pour l'accueil que comme espace de stockage ;
- 4) Considérant que l'extension en partie arrière par un volume sur 2 niveaux permettrait de dédier une zone supplémentaire au stockage et de libérer la devanture en partie avant ;
- 5) Considérant que l'accroissement de la surface commerciale est conforme aux prescriptions pour cet immeuble situé en zone d'habitation (max 300m²) et qui résulte de la volonté de conserver une emprise dans ce quartier ;
- 6) Considérant que l'annexe déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les gabarits mitoyens, notamment en dépassant de 1.00m le profil de l'immeuble voisin le plus profond ; qu'il y a dès lors lieu de reculer celle-ci et de l'aligner sur le gabarit voisin de droite (n° 16-18) ;
- 7) Considérant que l'escalier permettant l'accès au potager depuis la parcelle voisine au n°16-18 est fortement préjudiciable pour les habitants au 1^{er} étage de ladite parcelle ;
- 8) Considérant que l'utilisation de ce potager porte atteinte à la quiétude sur l'immeuble voisin de droite ;
- 9) Considérant l'imperméabilisation supplémentaire, il y a lieu dès lors de végétaliser la toiture plate au 1^{er} étage ;
- 10) Considérant que l'exploitation des deux commerces du rez-de-chaussée sont différentes et ne sont pas complémentaires (vente de vin et snack/restaurant) ; que la réunion des deux parcelles pour en faire un jardin/potager risquerait d'occasionner des problèmes de servitudes et d'occupation ; qu'un accès via le mitoyen est suffisant et qu'il n'est pas nécessaire d'ouvrir une grande partie de celui-ci pour permettre une connexion ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- aligner l'annexe au voisin de droite aux n°16-18,
- ne pas réaliser le potager mais végétaliser l'entièreté de la toiture,
- ne pas supprimer le mur mitoyen entre les deux parcelles mitoyennes et ne pas installer d'escalier entre celles-ci.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Véronique HENRY, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*