

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/02/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Place Colignon, 47-49

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), couvrir la cour au rez-de-chaussée, étendre le logement du deuxième étage dans les combles, rehausser la toiture en façade arrière, modifier les façades

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRES :

dans le périmètre de protection d'un bien classé : Hôtel communal, Place Colignon - Classement comme Monument par Arrêté du Gouvernement du 13/04/1995) repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 28/01/2022 au 11/02/2022

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 immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et 2 logements):
 - couvrir la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - étendre le logement du deuxième étage dans les combles, en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel),
 - rehausser la toiture en façade arrière,
 - modifier les façades ;
2. Vu que cet immeuble date de 1898 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois comme faisant partie d'un ensemble de neuf maisons différenciées ;
3. Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé, à savoir l'Hôtel communal de Schaerbeek, sis place Colignon et classé comme monument par Arrêté du Gouvernement du 13 avril 1995 ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 21 septembre 1898 visant à « construire 4 maisons » ;
5. Vu le permis de bâtir du 22 septembre 1967 visant à « effectuer des transformations » ;
6. Vu le refus du permis d'urbanisme du 22 juillet 2020 suite à la demande visant à « dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), rehausser la toiture, construire une lucarne d'angle et aménager un logement supplémentaire dans les combles (3 unités au lieu de 2) » ;

REPARTITION

7. Considérant que la situation licite est répartie comme suit :
 - sous-sol : caves,
 - rez-de-chaussée : commerce,
 - 1^{er} étage : un logement,
 - 2^{ème} étage : un logement,
 - combles : locaux accessoires aux logements ;
8. Considérant que la nouvelle répartition est la suivante :
 - sous-sol : caves et local vélos,
 - rez-de-chaussée : commerce,
 - 1^{er} étage : un logement,
 - 2^{ème} étage et combles : un logement (duplex) ;

VOLUMETRIE

9. Considérant que la cour a été couverte au rez-de-chaussée, sur sa quasi-totalité, en vue de la création d'une annexe ;
10. Considérant que cette annexe déroge aux gabarits prescrits par les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; qu'elle est également en dérogation quant à sa hauteur ;
11. Considérant néanmoins que ces dérogations sont acceptables puisqu'elles ne portent pas préjudice aux immeubles voisins ;
12. Considérant que la toiture arrière a été rehaussée au niveau des combles ; que cette rehausse apporte plus de confort à la chambre 3 et est réalisée dans les gabarits autorisables ;

HABITABILITE

13. Considérant que le séjour du 2^{ème} étage (duplex) présente un déficit en éclairage naturel mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier les châssis qui se situent en façade avant ; que les baies existantes sont néanmoins suffisantes ;
14. Considérant que la présente demande répond aux objections et remarques formulées lors de la précédente demande de permis d'urbanisme, refusée, en proposant d'aménager un duplex aux 2^{ème} étage et combles à la place de l'extension en toiture ;
15. Considérant que l'extension du logement vers les combles offre de bonnes conditions d'habitabilité ;

COMMUNS

16. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
17. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;

ENSEIGNES

18. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu, soit de les installer en conformité avec les prescriptions urbanistiques en vigueur, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

ENVIRONNEMENT

19. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et que, dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut, autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'ilots, des toitures et des façades ;

FACADES

20. Considérant que la restitution des châssis par des modèles en bois améliore grandement les caractéristiques esthétiques en façade avant, notamment de la devanture commerciale ;
21. Considérant que les briques de verre du dernier étage en façade avant sont remplacées par des frises s'inspirant de celles déjà présentes sur la façade ;
22. Considérant que les briques de verre placées sous les fenêtre côté droit de la façade avant seront enlevées et que les châssis seront agrandis ;
23. Considérant que la façade, telle que proposée, respecte les caractéristiques d'origine de l'immeuble ;
24. Considérant qu'en séance que le demandeur a précisé qu'il préférerait garder une vitrine continue du côté de la place Colignon/av. Maréchal Foch et de prévoir l'entrée commerciale sur l'autre vitrine, côté rue Quinaux, à l'endroit où elle existe aujourd'hui ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante) ;

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*