**URB/20658 : Demande de permis d'urbanisme pour étendre le commerce au rez-de-chaussée, construire des annexes aux étages afin de créer 3 logements; Rue de Brabant 100 ;
introduite par Mesut Türkmen Rue de Potter 43 bte ETGR à 1030 Schaerbeek.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Mesut Türkmen , Rue de Potter 43 bte ETGR à 1030 Schaerbeek visant à étendre le commerce au rez-de-chaussée, construire des annexes aux étages afin de créer 3 logements, situé Rue de Brabant 100 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, en liseré de noyau commercial au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien est repris

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 16/11/2021 portant les références CP2021.1022/1 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge:

* à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
* à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
* à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
* Considérant que la demande tombe sous l’ application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et sous l’application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant que la demande vise à étendre le commerce du rez-de-chaussée sur toute la surface de la parcelle ;

Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial et que la superficie ne dépasse pas 1.000 m² ;

Considérant le contexte particulier de la rue de Brabant où tous les rez-de-chaussée commerciaux couvrent l’entièreté des parcelles ;

Considérant que le rez-de-chaussée déroge en profondeur par rapport au voisin de droite ;

Considérant que la demande vise également à transformer une maison unifamiliale en 3 logements en construisant une annexe sur 3 niveaux en façade arrière afin d’offrir plus de confort aux logements ;

Considérant que cette annexe est conforme au RRU en terme de profondeur ;

Considérant que le voisin de gauche est construit sur toute la parcelle et sur une hauteur importante ;

Considérant que la future annexe va s’accoler au pignon très haut du voisin de droite ;

Considérant que les nouveaux logements sont conformes au RRU en terme d’habitabilité et offrent des surfaces confortables ;

Considérant que chaque logement dispose d’un espace extérieur individuel ;

Considérant la légère dérogation en terme de gabarit à la lucarne arrière ;

Considérant que les lucarnes en façade avant s’accorde avec la façade ;

Considérant qu’il est prévu des châssis en bois qui respectent les ceintrages des baies ;

Considérant que le local vélos est prévu au sous-sol et peu accessible ;

Considérant la taille de l’extension du commerce et qu’il serait possible d’empiéter un peu sur celui-ci pour créer un local vélos au rez-de-chaussée ;

(Commune)

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

* prévoir le local vélo au rez-de-chaussée

Avis minoritaire : (URBAN – DPC)

Considérant la qualié architecturale de la façade;
Considérant que l'intervention au rez-de-chaussée dénature la vitrine commerciale;
Considérant qu'il convient de maintenir la colonne entre les deux baies;
Avis favorable à condition de maintenir la colonne au rez-de-chaussée entre les 2 baies