

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 15/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Emile Zola 25**OBJET :** dans un immeuble de rapport de 13 logements, créer une extension en partie avant pour le logement au 7^{ème} étage, construire une annexe arrière du côté gauche et aménager une terrasse sur un toit plat au 7^{ème} étage droit**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 16/09/2020 au 30/09/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport de 13 logements :
 - créer une extension en partie avant pour le logement au 7^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - construire une annexe arrière du côté gauche en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - aménager une terrasse sur un toit plat au 7^{ème} étage droit en dérogation au RRU, titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 25 juillet 1974 visant à "construire un immeuble à appartements" ;
- 3) Vu la confirmation du 27 juin 2019 attestant de l'existence de 13 logements ;
- 4) Considérant que la demande vise à transformer le logement 1 chambre au 7^{ème} étage en un appartement 2 chambres avec un bureau ;
- 5) Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
- 6) Considérant que l'ascenseur ne peut aboutir directement dans l'appartement ; qu'il y a lieu de créer un sas avec porte tel que stipulé dans le rapport du 18 juin 2020 du service incendie ;
- 7) Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 7^{ème} étage arrière ne porte pas atteinte au voisinage direct, qu'elle permet un accès extérieur pour cet appartement, ce qui améliore le confort de celui-ci ;
- 8) Considérant qu'une annexe vient combler la partie en retrait côté mitoyen gauche ; que celle-ci abrite le nouveau bureau de cet appartement ;
- 9) Considérant qu'une extension sur toute la largeur du bâtiment est également prévue en partie avant ;
- 10) Considérant que ce volume dépasse en hauteur le gabarit prescrit par l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait que cet immeuble dispose du gabarit le plus élevé ;
- 11) Considérant néanmoins que cette extension présente toujours un recul en façade avant, ce qui limite son impact visuel depuis la rue ;
- 12) Considérant que ce n'est pas le cas pour le rehaussement des mitoyens en dépassement de l'annexe, qui confère un côté monolithique au bâtiment et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ne pas rehausser les murs mitoyens au niveau de la toiture végétalisée, en façade à rue ;
- rendre la toiture végétalisée en façade avant inaccessible (sauf pour l'entretien) sans garde-corps ;
- créer un sas avec porte pour l'ascenseur qui soit conforme aux exigences du rapport SIAMU.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture d'une construction mitoyenne (annexes et terrasse)

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*