

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Verte, 100**OBJET :** sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de rapport de 3 étages avec toiture à versants comprenant 3 logements, un commerce et 2 emplacements de parking**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 09/09/2021 au 23/09/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Vu le permis d'urbanisme du 10 juin 2014 visant à "sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de rapport de 3 logements avec commerce et deux emplacements de parking au rez-de-chaussée" ;
2. Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre et qu'il est périmé;
3. Vu la demande introduite le 31 juillet 2020 visant à "sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de rapport de 4 étages avec 3 logements, un commerce et deux emplacements de parking" ;
4. Considérant que cette demande reprend le même programme que celui autorisé par le permis du 10 juin 2014, en étendant le commerce dans la moitié des sous-sol, en créant un local vélos et en ajoutant à la construction un 4^{ème} niveau avec aménagement d'une terrasse à rue, pour une superficie totale hors sol de 388m² ;
5. Considérant, pour mémoire, que le permis d'urbanisme du 10 juin 2014 n'autorisait pas ce dernier niveau ;
6. Vu l'avis favorable de la Commission de concertation du 25 février 2021, réitérant la condition de supprimer le 4^{ème} étage ;
7. Vu les plans modificatifs (art. 126 CoBAT) introduits le 28 mai 2021 et visant à, « sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de rapport de 3 étages avec toiture à versants comprenant 3 logements, un commerce et 2 emplacements de parking », avec la répartition suivante :
 - au sous-sol : caves individuelles et extension du commerce,
 - au rez-de-chaussée : 2 garages, 1 local vélos/poussettes et 1 commerce, avec couverture totale de la parcelle, en dérogation aux 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (non maintien d'une zone non bâtie de minimum 10% de la superficie de la parcelle),
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 logement 2 chambres par étage,
 - au 3^{ème} étage et sous toiture : 1 duplex 3 chambres impliquant la construction d'une toiture à versants côté rue et la rehausse du mur mitoyen de gauche, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (volume dépassant le profil de l'immeuble voisin le plus haut) ;
8. Considérant que le projet a donc évolué en supprimant le 4^{ème} étage mais que celui-ci est remplacé par un volume sous toiture à versants, en dérogation au RRU ; que cette dérogation découle du fait que le volume dépasse le profil de l'immeuble voisin le plus bas de plus de 3 m ;
9. Considérant que la rehausse du mur mitoyen gauche (avec le numéro 98 rue Verte) est plus importante que dans la demande d'origine et qu'elle enclave le voisin de gauche en gardant le gabarit d'un 4^{ème} étage;
10. Considérant que la création d'un volume sous toiture à versants implanté partiellement sur ce dernier étage génère un traitement peu harmonieux de l'angle et un double langage architectural pour l'immeuble (toiture plate/toiture à versants);
11. Considérant que, malgré la diminution de superficie, un 4^{ème} étage n'est toujours pas acceptable sur ce bâtiment ;

12. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
13. Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
14. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer le 4ème étage ;
- intégrer la gestion de l'eau pluviale in situ via une toiture végétale avec un système de stockage de l'eau (membrane souple alvéolée a stockage d'eau, aquanappe, réservoir).

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 - hauteur) pour l'implantation du R+3
- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RCU (Implantation et gabarit des terrains d'angle)

Abstention(s) : Néant

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

Valérie PIERRE, *Présidente,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*