

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/02/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Verte 100**OBJET :** sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de rapport de 4 étages avec 3 logements, un commerce et deux emplacements de parking**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 28/01/2021 au 11/02/2021**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 sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de rapport de 4 étages avec 3 logements, un commerce et deux emplacements de parking :
 - au sous-sol : caves individuelles et extension du commerce ;
 - au rez-de-chaussée : couverture totale de la parcelle en dérogation l'art. 4 du Titre I du RCU (non maintien d'une zone non bâtie de minimum 10% de la superficie de la parcelle), aménager 2 garages, un local vélo poussette, commerce ;
 - aux 1er et 2eme étages : logement 2 chambres ;
 - aux 3eme et 4eme étages : duplex 4 chambres ;
 - 4ème étage en dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (façade supérieure à la hauteur de référence la plus élevée) et à l'art. 6 du Titre I du RRU (le volume dépasse le profil de l'immeuble voisin le plus haut) ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme délivré le 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" ;
- 3) Considérant que la présente demande reprend le même programme que lors du PU de 2014, en étendant le commerce dans la moitié des sous-sol, en créant un local vélo et en augmentant la construction d'un 4ème étage avec aménagement d'une terrasse à rue au 4ème étage pour une superficie totale hors sol de 388m² ;
- 4) Considérant qu'une proposition de construction de cette parcelle non bâtie est bénéfique, car elle referme le bâti de l'îlot ;
- 5) Considérant que l'implantation sur cette parcelle d'angle n'est pas conforme à l'art. 4 du Titre I du RCU en ce qu'elle ne maintient pas une zone non bâtie de minimum 10% de la superficie de la parcelle, mais que cela ne se fait pas au détriment de locaux habitables, dans la mesure où le rez-de-chaussée n'en comporte pas ;
- 6) Considérant également que cette couverture totale ne porte pas préjudice aux conditions d'habitabilité du voisinage car ne nécessite pas de rehausses de mitoyen ;
- 7) Considérant que la hauteur de la façade du 4ème étage avant déroge à l'art. 5 du Titre I du RRU en ce qu'elle est supérieure à la hauteur de référence la plus élevée ;
- 8) Considérant que la volumétrie du 4ème étage déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU, en ce que les volumes projetés en toiture dépassent le profil de l'immeuble voisin le plus haut ;
- 9) Considérant que la volumétrie du 4^{ème} étage proposée dépasse également le gabarit de toutes les autres constructions environnantes sans que cela ne se justifie pour des raisons urbanistiques ;
- 10) Considérant de plus que la précédente commission de concertation du 19 décembre 2013 liée au Permis d'Urbanisme de 2014 avait émis comme condition de « réduire le gabarit en supprimant le dernier étage » soit le 4^{ème} étage ;
- 11) Considérant que l'accès du commerce du rez-de-chaussée est bien distinct de l'accès au logement des étages conformément à l'art. 9 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 12) Considérant que l'affectation du rez-de-chaussée en commerce est conforme aux prescriptions de la zone ;
- 13) Considérant que les logements présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

- 14) Considérant que le projet déroge à l'art. 6 du Titre VIII du RRU, en ce que seules deux places de parking sont aménagées pour 3 appartements mais qu'il est difficile d'en aménager davantage sur cette parcelle d'angle ;
- 15) Considérant que le local vélos est de petite taille (3,16 m²) mais que des vélos peuvent trouver place dans les 2 garages ;
- 16) Considérant que l'aménagement d'un ascenseur améliore la mobilité de cet immeuble ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer le 4^{ème} étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre VIII du RRU (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre I Art. 4 - Implantation et gabarit des terrains d'angle

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*