

**URB/19977 : Demande de permis d'urbanisme pour démolir un dépôt et reconstruire un immeuble à appartement ; Rue de la Rivière 28;
introduite par Monsieur Gregory MEYS - OPTIMISO S.C.R.L. Rue de la Rivière 28 à 1210 Bruxelles.**

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone 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 projet tombe sous l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ainsi que sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
Considérant que le projet déroge aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - éléments techniques) et art.5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU
Vu l'avis du service d'incendie du 07/12/2016 ;
Considérant que la demande vise la démolition d'un entrepôt qui couvre toute la parcelle (autorisé par PU 18.191 de 1998) ;
Considérant que le bâtiment avant remplacera une dent creuse et s'inscrit dans le gabarit des deux maisons voisines ;
Considérant que la façade proposée est moderne et que les tons proposés sont conformes à la palette de couleur du RCU;
Considérant que le nouveau projet participera à la revitalisation et au changement d'image du quartier ;
Considérant qu'il s'agit de la construction d'un bâtiment passif ;
Considérant la création de 3 appartements confortables dans le bâtiment avant ;
Considérant que le balcon de l'appartement du 3ème étage présente des vues obliques sur la toiture des bâtiments annexes voisins ;
Considérant que la porte du duplex se situe en haut de l'escalier ;
Considérant que le hangar qui couvre actuellement toute la parcelle sera en partie démolie afin de créer une cour en fond de parcelle;
Considérant cependant que la cour restera minéralisée ;
Considérant que la cour est orientée plein nord et que dès lors, il n'y aura pas moyen d'y mettre une couverture végétale;
Considérant que la construction prévue en intérieur de l'îlot s'appuie, sans les dépasser sur l'arrière-maison du n° 36 rue de la Rivière et du n°51-55 rue Linné ;
Considérant cependant qu'elle dépasse des constructions du n° 32 rue de la Rivière ;
Considérant que l'intérieur de l'îlot est densément construit et que les mitoyens voisins ont été rehaussés en situation de fait;
Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction de la part du voisinage ;
Considérant que les oriels dépassent de 83 cm de la façade avant à une hauteur de 2,70 m;
Considérant l'étroitesse des trottoirs et de la rue à cet endroit;
Considérant que l'oriel prévu aura un effet écrasant par rapport au rez-de-chaussée;
Considérant que la façade à rue s'aligne sur la façade voisine du n° 26 et ne dépasse pas de plus de 3 m l'autre voisin ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- limiter l'oriel en glissant éventuellement les volumes perdus en façade arrière
- traiter le dernier niveau en retrait par rapport à la ligne de corniche afin de réduire son impact
- de respecter un recul de 60 cm (en intégrant un bac à plantes sur l'angle par exemple) sur la terrasse du 1er étage par rapport au n°32