AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020**DEMANDEUR :**

LIEU :	Avenue de l'Opale 79
OBJET :	dans une maison unifamiliale, construire une annexe aux rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage, rehausser le versant de toiture arrière, installer une lucarne arrière, aménager une terrasse au 3 ^{ème} étage, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités) et réaliser des travaux structurels intérieurs
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 25/08/2020 au 08/09/2020
REACTIONS :	0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - construire une annexe au rez-de-chaussée ;
 - construire une seconde annexe au 1^{er} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 4 (hors gabarit) ;
 - rehausser le versant de toiture arrière ;
 - installer une lucarne en façade arrière ;
 - aménager une terrasse au 3^{ème} étage en dérogation au RRU, titre I, art. 6 (hors gabarit) ;
 - aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités) en dérogation au RCU, titre II, art. 13 (local vélos-poussettes) ;
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier, ouverture de baies, ...) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mars 1922 visant à "construire une maison" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 avril 1927 visant à "[construire une] annexe" ;
- 4) Vu la confirmation du 20 novembre 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
- 5) Considérant que la nouvelle répartition comprend trois logements : deux appartements duplex 2 chambres et un appartement 1 chambre ;
- 6) Considérant que le projet est trop dense ; que les pièces d'origine sont fortement cloisonnées ce qui ne préserve pas la qualité spatiale d'origine de celles-ci ;
- 7) Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m en profondeur le gabarit du mitoyen gauche (n° 81) ; que néanmoins cette extension reste limitée au rez-de-jardin ; qu'elle ne propose pas de vues intrusives et qu'elle est par conséquent acceptable ;
- 8) Considérant que les dimensions du local vélos/poussettes ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements et qu'il y a dès lors lieu d'agrandir celui-ci ;
- 9) Considérant que l'aménagement d'un local WC dans la partie centrale du duplex inférieur ne tire pas parti de l'enfilade des pièces d'origine ; qu'il serait préférable de regrouper cette fonction avec le local vélos sur le mitoyen droit ;
- 10) Considérant que l'annexe au 1^{er} étage s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'avoir une salle de bains attenante à la chambre arrière ;
- 11) Considérant que la lucarne et la rehausse de toiture arrière sont conformes en terme de gabarits ;
- 12) Considérant que la terrasse au 3^{ème} étage déroge à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en hauteur le gabarit voisin au n° 81 ; que la rehausse du côté gauche est acceptable car elle permet d'aménager un espace extérieur au duplex supérieur ;

- 13) Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
14) Considérant au vu de ce qui précède, que pour préserver les qualités intrinsèques de l'immeuble, il y a lieu de limiter le nombre de logements à deux en ne prévoyant pas de volumes supplémentaires en toiture ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter le nombre de logements à deux ;
- maintenir la volumétrie de toiture existante ;
- conserver les éléments de décor intérieurs encore existants (cheminées, moulures, ...).

La dérogation suivante est accordée :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne ;

Abstention(s) : -

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*