

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/01/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue de l'Opale 085**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, affecter une partie de l'immeuble en un équipement d'intérêt collectif de santé, supprimer un logement (passer de 3 à 2) et revoir leur répartition, ajouter une lucarne en façade avant, mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée et de la construction d'un escalier extérieur**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 10/12/2019 au 24/12/2019**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 :
 - Au sous-sol : aménager 23m² d'équipement ;
 - Au rez-de-chaussée : aménager 90m² d'équipement, mise en conformité de l'agrandissement de la terrasse et de la construction d'un escalier extérieur en dérogation au Titre I art 4 du RRU ;
 - Au 1er étage : aménager 96m² d'équipement ;
 - Au 2ème étage : maintenir le logement existant ;
 - Aux 3ème et 4ème étages : maintenir le logement existant et construire une lucarne en façade avant ;
- 2) Considérant que ce bâtiment est inscrit à l'inventaire du Patrimoine architectural Bruxellois ;
- 3) Considérant que la construction de la lucarne en façade avant se fait dans les gabarits autorisables et qu'elle améliore le confort du logement existant en lui offrant une vue droite et l'accessibilité au service de prévention incendie;
- 4) Considérant cependant qu'il est regrettable que le balcon du 2ème étage ait été grandement simplifié et que ce nouveau dessin ne s'accorde pas à l'esthétique de la façade;
- 5) Considérant que la division bipartite du châssis de droite au niveau du 2ème étage ne respecte plus la division d'origine tripartite et qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine lors d'un prochain changement de châssis ;
- 6) Considérant que la prescription 0.12 du PRAS permet de supprimer du logement afin de créer un équipement de 186m² ;
- 7) Considérant que cette demande apporte de la mixité en zone d'habitation en offrant un équipement;
- 8) Considérant que les décorations intérieures sont de qualité, il y a lieu de porter une attention à les maintenir malgré le changement d'affectation (compatibilité avis SIAMU, accessibilité pour les PMR, ...);
- 9) Considérant que l'agrandissement de la terrasse au niveau du rez-de-chaussée déroge en partie au titre I art 4 du RRU et que son occupation entraîne des vues droites sur la parcelle de droite ;
- 10) Considérant que la construction de l'escalier extérieur est en dérogation au Titre I art 4 du RRU car elle dépasse la construction la plus profonde et qu'elle génère des vues droites sur la propriété voisine de droite ;
- 11) Considérant qu'il reste toujours des caves privatives pour les logements des 2ème et 3ème étages, ce qui garantit le bon fonctionnement de l'immeuble;

AVIS FAVORABLE à la majorité et **A CONDITION DE :**

- aménager l'escalier extérieur et l'occupation de la terrasse afin de se conformer au code civil;
- changer le garde-corps du 2ème étage en façade avant en proposant un dessin qui se rapproche de la situation d'origine.

La dérogation suivante sera accordée si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §6 du CoBAT) :

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

(Madame Angelici et Messieurs Nimal et De Leeuw)

- 1) *Considérant que le projet vise à :*
 - *Au sous-sol : aménager 23m² d'équipement ;*
 - *Au rez-de-chaussée : aménager 90m² d'équipement, mise en conformité de l'agrandissement de la terrasse et de la construction d'un escalier extérieur en dérogation au Titre I art 4 du RRU ;*
 - *Au 1er étage : aménager 96m² d'équipement ;*
 - *Au 2ème étage : maintenir le logement existant ;*
 - *Aux 3ème et 4ème étages : maintenir le logement existant et construire une lucarne en façade avant ;*
- 2) *Considérant que ce bâtiment est inscrit à l'inventaire du Patrimoine architectural Bruxellois ;*
- 3) *Considérant que l'équipement supprime 2 des 3 logements (au rez-de-chaussée et au 1er étage) ;*
- 4) *Considérant que la demande concerne également la division du duplex du 2e étage et des combles en deux unités de logement ;*
- 5) *Considérant que pour aménager le logement sous combles, il est prévu d'implanter une lucarne en façade avant ;*
- 6) *Considérant que malgré cet aménagement, le logement sous combles ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ;*
- 7) *Considérant qu'il y a lieu de préserver le 2e et l'étage sous combles en un duplex ;*
- 8) *Considérant que les décorations intérieures sont de qualité, il y a lieu de porter une attention à les maintenir malgré le changement d'affectation (compatibilité avis SIAMU, accessibilité pour les PMR, ...) ;*
- 9) *Considérant que l'agrandissement de la terrasse au niveau du rez-de-chaussée déroge en partie au titre I art 4 du RRU et que son occupation entraîne des vues droites sur la parcelle de droite ;*
- 10) *Considérant que la construction de l'escalier extérieur est en dérogation au Titre I art 4 du RRU car elle dépasse la construction la plus profonde et qu'elle génère des vues droites sur la propriété voisine de droite ;*

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- *Préserver le 2^e et l'étage sous combles en un duplex ;*
- *Déplacer l'escalier extérieur et limiter l'occupation de la terrasse afin de supprimer toutes les vues droites ;*
- *Changer le garde-corps du 2^e étage en façade avant en proposant un dessin qui se rapproche de la situation d'origine.*

(Mesdames Franchioly et De Greef et Monsieur Lemmens)

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,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Véronique FRANCHIOLY, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*