

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue de l'Opale 67**OBJET :** dans un immeuble de rapport (bureaux et 1 logement), changer l'affectation du rez-de-chaussée et du demi-sous-sol (bureaux) en 1 logement supplémentaire, rehausser la toiture et réaliser une annexe au dernier étage de la façade arrière, modifier la porte de garage et mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 12/06/2020 au 26/06/2020**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, dans un immeuble de rapport (bureaux et 1 logement) :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée et du demi-sous-sol (bureaux) en 1 logement supplémentaire en dérogation avec le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme, art. 3 (superficie minimum) et art. 4 (hauteur sous-plafond) ;
 - rehausser la toiture et réaliser une annexe au dernier étage de la façade arrière en dérogation avec le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, art. 6 (hauteur toiture) ;
 - modifier la porte de garage ;
 - mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 août 1921 visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 18 octobre 1963 visant à « construire un garage, effectuer des transformations intérieures et construire deux terrasses en façade arrière » ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 23 juin 1998 (aux n°65 et 67) visant à "aux sous-sol et rez-de-chaussée du n° 67 : aménager des bureaux et un show-room (115m²) à la place des caves, du garage et d'une partie de logement : connexion vers les bureaux existants (100m²) situés au n°65 ; au sous-sol : fermer une cour anglaise par une verrière sur 2.60m de profondeur ; fermer par une cloison intérieure la baie de fenêtre arrière et la porte de garage ; aménager un logement au 2^{ème} étage et dans les combles" ;
- 5) Considérant que le rez-de-chaussée en duplex avec une partie du sous-sol est réaffecté en logement et que la connexion existante entre les bâtiments aux n° 65 et 67 est supprimée ;
- 6) Considérant que le nouveau logement est non conforme puisque la chambre ne répond pas aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme (la surface de la chambre ayant une hauteur supérieure à 2,20m est de 10,38m² au lieu de 14m² minimum et la hauteur sous-plafond est de 2,30m au lieu de 2,50m) ;
- 7) Considérant cependant que l'appartement est plus qualitatif avec les pièces de nuit à l'étage inférieur et que pour une hauteur de 1,50m sous plafond (hauteur prise en compte dans le calcul des superficies plancher nette sous combles), la superficie de cette chambre est portée à 14,25m² ;
- 8) Considérant que le volume généré en façade arrière par la rehausse de toiture et son annexe, déroge légèrement aux règlements d'urbanisme en vigueur (corniche en dépassement du gabarit admissible) mais que ce volume ne porte pas préjudice aux constructions voisines et améliore le logement existant ;
- 9) Considérant en effet que ce nouveau volume permet l'agrandissement des espaces existants et l'ajout d'une chambre supplémentaire ;

- 10) Considérant qu'il est regrettable que le jardin ne puisse pas profiter au logement 3 chambres ;
- 11) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif ;
- 12) Considérant que la position du local compteur n'est pas indiqué sur les plans mais qu'il y a lieu de s'assurer que ce local soit accessible par tous en tout temps ;
- 13) Considérant qu'il y a lieu de préciser les espaces qui restent communs en cave des espaces privatifs ;
- 14) Considérant que la porte de garage, en bois, est modifiée en accord avec la nouvelle affectation garage (affectation d'origine) de la pièce avant ;
- 15) Considérant que les menuiseries extérieures en bois ont été remplacées par des menuiseries en PVC sans le respect du cintrage et que cela nuit aux qualités esthétiques de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- indiquer la position du local compteur, qui doit être accessible par tous et en tout temps ;
- préciser sur les plans quels sont les espaces communs et privés au sous-sol ;
- remplacer les châssis PVC non cintrés par des châssis en bois respectant la forme d'origine (maintenir le cintrage) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 3 §1 et 2, Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Superficie minimale ;
- Art. 4, Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Hauteur sous plafond (locaux habitables) ;
- Art. 6, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Toiture d'une construction mitoyenne ;
- Art. 3, Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Normes minimales de superficie ;
- Art. 4, Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - Hauteur sous plafond ;

Abstention : -

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*