

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue de l'Opale, 63

**OBJET :**

dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol, ajouter une annexe sur deux étages aux sous-sol et rez-de-chaussée, rehausser un mur mitoyen, aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe du rez-de-jardin

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE :

-

**ENQUÊTE :**

du 30/09/2022 au 14/10/2022

**RÉACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Un accord à l'amiable doit être convenu entre voisins au sujet du rehaussement du mur mitoyen avec à la clé, une proposition claire du projet ;
- Le voisin situé au 65 avenue de l'Opale, n'étant pas contraire au projet, exige toutefois que celui-ci tienne compte de l'harmonie architecturale sur l'ensemble de la longueur du mur mitoyen des jardins.

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 3 logements :
  - mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol ,
  - ajouter une annexe sur deux étages au sous-sol et rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit),
  - rehausser un mur mitoyen, en dérogation à l'art.29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (pare-vue non pérenne),
  - aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe du rez-de-jardin, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 11 juin 1912 visant à construire deux maisons (n°63 et 65) ;
3. Vu que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
4. Considérant que la présente demande ne concerne que le logement du rez-de-chaussée s'étendant au sous-sol ; que cette extension est réalisée de manière qualitative ;
5. Considérant que la nouvelle annexe du rez-de-chaussée nécessite la rehausse du mur mitoyen (n°59/61) et qu'elle est en dérogation à la réglementation en vigueur ;
6. Considérant qu'une toiture verte est prévue sur le toit plat de cette nouvelle annexe ;
7. Considérant que l'annexe du rez-de-jardin permet l'aménagement d'un logement 3 chambres qualitative ;
8. Considérant qu'une terrasse est ajoutée sur le toit plat de la nouvelle annexe du rez-de-jardin, qu'elle est en dérogation à la réglementation en vigueur mais qu'elle améliore les qualités d'habitabilité du logement sans porter atteinte à la parcelle voisine ;
9. Considérant qu'un pare-vue est prévu pour le respect du Code civil mais que celui-ci n'est pas pérenne et qu'il y a lieu de prévoir une rehausse en brique qui respecte la réglementation en vigueur ;
10. Considérant qu'une passerelle est aménagée pour relier la terrasse au jardin, qu'elle se situe dans les gabarits admissibles ;

11. Considérant que la grande chambre située en façade avant au demi-sous-sol a un éclairage légèrement inférieur aux normes en rigueur, mais que cette chambre était déjà existante en situation de droit (plans de 1912) ;
12. Considérant qu'il y a lieu de prévoir une cave par chambre au sous-sol -2 ;
13. Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en bois au demi-sous-sol et bel étage ;
14. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
15. Considérant que le projet prévoit une nouvelle citerne d'eau pluviale mais que le trop plein est directement renvoyé à l'égout et qu'un autre système pourrait être étudié ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- prévoir une rehausse du mur mitoyen (n°61) en brique conforme à la réglementation urbanistique ou fournir un acte notarié établissant une servitude de vue;
- remettre le plan des caves en situation projetée ;
- mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération et le faire figurer sur les plans ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 29 du titre I du RCU (murs mitoyens)

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,

Seden TIELEMANS, Représentante de la Commune,

Laura FLAMENT, Représentante de la Commune,

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*