

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Rasson, 86

OBJET :

dans un immeuble comprenant deux logements et un emplacement de parking, mettre en conformité l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles (étages 3 et 4) et créer un triplex, la construction d'une lucarne au 3^{ème} étage côté gauche, l'aménagement d'un auvent (balcon 2^{ème} étage) et la création d'une terrasse au 3^{ème} étage

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 16/12/2022 au 30/12/2022

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 comprenant deux logements et un emplacement de garage, mettre en conformité :
 - l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles (étage 3 et 4) et créer un triplex, en dérogation aux articles 3 (superficie des locaux habitable) et 10 (superficie nette éclairante) du titre II du Règlement Régional d'urbanisme (RRU),
 - la construction d'une lucarne au 3^{ème} étage côté gauche ;
 - l'aménagement d'un auvent au 2^{ème} étage ;
 - la création d'une terrasse au 3^{ème} étage en dérogation, aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - la modification de la façade avant ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation du 4 juin 1926 visant à « construire 1 maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 22 août 2000 visant à « abattre un arbre (frêne) situé dans le jardin de l'immeuble » ;

SITUATION LICITE ET PROJETEE :

4. Considérant que la situation licite est de deux logements ;
5. Considérant que la situation projetée ne change pas le nombre de logements mais leur répartition ;
6. Considérant que la demande ne concerne que les 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;

VOLUME :

7. Considérant qu'une lucarne a été construite au 3^{ème} étage côté gauche ; qu'elle permet d'accéder à la terrasse et qu'elle respecte les gabarits admissibles ;

TERRASSE ET BALCON :

8. Considérant qu'un auvent recouvre le balcon du 2^{ème} étage ; que cela respecte les gabarits admissibles et ne porte pas préjudice aux constructions voisines ;
9. Considérant qu'une terrasse est aménagée au 3^{ème} étage ; qu'elle ne respecte pas les règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur mais qu'elle apporte du confort au triplex sans porter préjudice aux voisins ;

HABITABILITE :

10. Considérant que la chambre déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne sa superficie (12 m² au lieu de 14 m² minimum) et son éclairage (la superficie éclairante ne représente pas au minimum 1/12^{ème} de la superficie de plancher) ;

11. Considérant que la dérogation en termes de superficie est acceptable dans la mesure où un dressing est attenant à la chambre et offre un bel espace de rangement ;
 12. Considérant cependant que le déficit concernant l'éclairage est trop important et n'est pas acceptable ;
- ESPACES COMMUNS :
13. Considérant que chaque logement dispose de sa cave et que l'accessibilité aux compteurs est aisée et permanente pour tous ;
- FACADE :
14. Considérant que la façade avant reprise dans les plans ne représente que les derniers étages concernés par la présente demande ; que les châssis sont en bois de ton noir et qu'il y a lieu de s'assurer qu'ils sont en harmonie avec l'ensemble des menuiseries de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- placer une fenêtre de toiture dans la chambre sous combles, conformément au RRU, Titre II, art. 10

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. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*