

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/10/2019****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Rue Rasson 68
<b>OBJET :</b>	dans un immeuble de 3 logements, démolir et reconstruire des annexes en façade arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	AUTRE(S) : -
<b>ENQUETE :</b>	du 27/09/2019 au 11/10/2019
<b>REACTIONS :</b>	0

**La Commission entend :**

Le demandeur

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

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements, démolir et reconstruire des annexes en façade arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 13 mars 1908 visant à construire 4 maisons, rue Rasson 62, 64, 66 et 68 ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 décembre 1954 visant à construire une annexe au 1er étage ;
- 4) Vu l'avis du SIAMU du 27 mars 2019 ;
- 5) Considérant qu'une annexe est construite au rez-de-jardin, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond de 0,89 m et le moins profond de 6,70 m ;
- 6) Considérant toutefois que cette annexe n'implique pas de rehausse mitoyenne et donc aucune nuisance envers le voisinage, et que de plus elle vient se glisser sous l'annexe du 1er étage existante dans la situation de droit, avec un léger dépassement de 0,89 m ;
- 7) Considérant que l'annexe existante et licite du rez-de-chaussée arrière est démolie pour être reconstruite selon le même plan, avec un recul de 0,80 m vers la gauche pour permettre une respiration de la parcelle d'angle à droite (avenue Milcamps 44), et un léger dépassement de 0,13 m en profondeur pour isoler la façade, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU ;
- 8) Considérant que la toilette dans l'axe de l'escalier est également démolie pour être élargie et y aménager un local vélo ;
- 9) Considérant que le nouveau volume de l'annexe du rez-de-chaussée arrière améliore la lecture des espaces et de la façade, qu'il permet une plus grande respiration de la parcelle voisine de droite, et que le léger dépassement de 0,13 m pour l'isolation ne crée pas de nuisance particulière ;
- 10) Considérant que des murs sont abattus et d'autres refermés pour réaménager les espaces du duplex inférieur au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- 11) Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est aménagé pour améliorer la circulation entre les deux niveaux du duplex ;
- 12) Considérant que le duplex présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 13) Considérant que des annexes illicites au 1er étage arrière sont démolies ;
- 14) Considérant que l'annexe illicite contenant le WC au 2ème étage arrière est démolie ;
- 15) Considérant qu'une nouvelle annexe est projetée, en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond de 0,13 m pour l'isolation et le moins profond de plus de 3 m (6 m) ;
- 16) Considérant qu'un dépassement de plus de 3 m du moins profond est autorisable dans la mesure où un retrait latéral d'au moins 3 m est observé, or la nouvelle annexe se trouve à 1,55 m de la limite mitoyenne ;
- 17) Considérant toutefois que la démolition de l'annexe du wc permet d'améliorer la situation, que dès lors la dérogation est acceptable ;
- 18) Considérant dès lors qu'il serait préférable que l'annexe du 1er étage arrière s'en tienne au gabarit autorisable et donc observe un recul latéral d'au moins 3 m par rapport au mitoyen de droite ;

- 19) Considérant que des murs sont abattus et d'autres refermés pour réaménager les espaces de l'appartement une chambre au 1er étage ;
- 20) Considérant que la pièce principale de séjour déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que le salon ne fait que 21 m<sup>2</sup>, mais que le logement est licite, et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
- 21) Considérant que le volume sous combles est inchangé, mis à part deux fenêtres de toit ;
- 22) Considérant que le duplex supérieur présente de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 23) Considérant qu'une cave est disponible en sous-sol et que le grenier est annexé au duplex supérieur ;
- 24) Considérant toutefois que le projet comporte 3 unités de logements, que le nombre d'espaces privatifs destinés au rangement est insuffisant, et que cela constitue, dès lors, une dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- 25) Considérant qu'un local vélo est aménagé, mais que celui-ci est fort réduit pour un immeuble présentant au total 4 chambres (2,70m<sup>2</sup>) ;
- 26) Considérant que le local compteur est accessible facilement et en tout temps, mais que cependant il n'est pas ventilé directement vers l'extérieur ni situé dans un local fermé comme le préconise l'avis du SIAMU ;
- 27) Considérant que la dalle du jardin est démontée pour faire place à un jardin en pleine terre, planté et perméable sur plus de la moitié de sa superficie ;
- 28) Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la demande mais qu'elle présente des incohérences au niveau des châssis, en ce que les plans indiquent des châssis en bois, que la note explicative indique que la façade sera inchangée, alors que les photos montrent clairement des châssis en PVC avec grilles de ventilation visibles à partir du 1er étage, et des châssis ayant perdu toutes moulurations à l'ancienne sur l'ensemble de la façade ;
- 29) Considérant de plus que les plans et les photos indiquent que les châssis du rez-de-chaussée et du sous-sol ne respectent pas le cintrage des baies ;
- 30) Considérant que la maison fait partie d'un ensemble éclectique construit en 1908 avec les numéros 62, 64 et 66, constitué de deux façades types répétées à la suite ;
- 31) Considérant dès lors que la façade du numéro 64 est censée être identique à la façade de la présente demande ;
- 32) Considérant ainsi qu'il y aura lieu, lors d'une demande ultérieure spécifique, de proposer des châssis s'inspirant de ceux de la façade du numéro 64, en terme de matériaux, divisions, cintrage des baies et moulurations à l'ancienne, en veillant à ce que les grilles de ventilation soient invisibles ;

**AVIS FAVORABLE** unanime.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.3, §1 et 2 du titre II du RRU (superficie minimale)
- dérogation à l'art.3, §1 du titre II du RRU (espace pour rangement)

*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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Véronique HENRY, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*