

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Rasson 43 - 45**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant), construire une lucarne en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, étendre le logement du troisième étage dans les combles et aménager une terrasse au 4^{ème} étage sur un toit plat zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**SITUATION :** AU PRAS :
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 22/11/2019 au 06/12/2019**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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant) :
 - construire une lucarne en façade arrière ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (ajout d'un escalier entre le 3^e et le 4^e étage) ;
 - étendre le logement du troisième étage dans les combles en dérogation au RRU et RCU titre II art.3 (chambre 3 non-conforme) et 10 (2 chambres non-conformes), au RRU titre II art.8 (WC non-conforme) ;
 - aménager une terrasse au 4^{ème} étage sur un toit plat en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (terrasse hors gabarit) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 26 octobre 1906 visant à construire une maison avec écurie et garage pour broyeur ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 26 juin 1917 visant à transformer le bâtiment ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 28 décembre 1920 visant à construire un atelier et bureau dans la propriété et construire son mur de clôture à front de rue du Noyer ;
- 5) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 15 septembre 1922 visant à construire une écurie ;
- 6) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 5 avril 1922 visant à construire des annexes ;
- 7) Vu la situation régulière du bien à savoir 4 logements ;
- 8) Considérant que le nombre de logements dans cet immeuble est inchangé mais que le logement du 3^{ème} étage est étendu dans les combles et que son entrée se situe au 2^{ème} étage ;
- 9) Considérant que la nouvelle répartition comprend 1 duplex et 3 appartements ;
- 10) Considérant que le réaménagement de ce logement nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne ;
- 11) Considérant qu'une des chambre présente un déficit en superficie (8 au lieu de 9m²) mais que son habitabilité reste suffisante ;
- 12) Considérant que deux chambres présentent un léger déficit en éclairage naturel mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies en façade avant ;
- 13) Considérant que le WC au troisième étage ne respecte pas les dimensions minimales requises par le RRU, que la dérogation est minime et que cela n'affectera son utilisation ;
- 14) Considérant que la lucarne s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 15) Considérant que la terrasse déroge au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que les vues offertes depuis la terrasse ne sont pas intrusives et sont conformes au code civil ;
- 16) Considérant enfin, que cette terrasse permet un accès extérieur à ce logement et en ce sens, améliore le confort de celui-ci ;
- 17) Considérant que le logement ainsi rénové offre de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 18) Considérant que la présente demande ne porte pas sur le sous-sol qui est inchangé ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – profondeur
- Art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – toiture (hauteur)
- Art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme – normes minimales de superficie
- Art. 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme – WC
- Art. 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme – éclairage naturel
- Art. 3 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme – normes minimales de superficie
- Art. 10 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme – éclairage naturel

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*