

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Rasson 23

**OBJET :** dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au 2<sup>ème</sup> étage, supprimer un logement, étendre l'entièreté du logement restant dans tout le bâtiment et ouvrir une cour au rez-de-chaussée arrière

**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
AUTRE : -

**ENQUETE :** du 04/05/2021 au 18/05/2021

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte

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

- 1) Vu la demande initiale du 21 février 2020, visant à, dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au 2<sup>ème</sup> étage, supprimer un logement et étendre l'entièreté du logement restant dans tout le bâtiment ;
- 2) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 1er octobre 2020 ;
- 3) Vu que le demandeur a introduit des plans modificatifs en vertu de l'art. 126/1 du COBAT le 13 novembre 2020 ;
- 4) Vu l'art. 192 du CoBAT visant à régulariser les infractions et à en fixer les délais ;
- 5) Considérant que la demande modifiée revient à, dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au 2<sup>ème</sup> étage, supprimer un logement et étendre l'entièreté du logement restant dans tout le bâtiment et ouvrir une cour au rez-de-chaussée arrière ;
- 6) Considérant que la demande initiale a fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation pour les motifs suivants :
  - le logement utilisé comme maison partagée, comprenait 7 chambres doubles, pouvant impliquer la présence de 14 personnes en même temps dans la maison, ne disposant pas d'espaces partagés suffisants,
  - le logement s'étendait sur toute la parcelle et ne disposait pas de jardin, ne permettant de vraie vue dans les espaces communs autre que celle de la rue,
  - le local vélo, aménagé en partie au sous-sol, impliquait de traverser le salon et de descendre un escalier avec son vélo sous le bras,
  - les modifications apportées en façade avant, notamment sur la porte d'entrée, appauvriait son esthétique générale ;
- 7) Considérant que la présente demande tend à répondre à ces motifs ayant entraîné l'avis défavorable précité ;
- 8) Considérant que le logement unifamilial est aménagé pour correspondre à une utilisation par une famille classique, avec une chambre parentale, 3 chambres d'enfants et une chambre d'amis ;
- 9) Considérant que la cuisine est placée côté rue et que le salon, placé à l'arrière, bénéficie dès lors de plus d'intimité ;
- 10) Considérant qu'une cour est créée en partie arrière au rez-de-chaussée permettant un apport de lumière et une vue horizontale pour le salon, offrant plus de confort ;
- 11) Considérant que celle-ci est entièrement dallée, en dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU mais que pour autant sa création implique une amélioration de la situation existante ;
- 12) Considérant que le hall d'entrée est cloisonné et suffisamment grand pour permettre d'y stocker des vélos sans devoir traverser les espaces de vie ;
- 13) Considérant que la chambre d'enfant située en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface vitrée requis (1,9m<sup>2</sup> en lieu et place de 2,78m<sup>2</sup>) ;
- 14) Considérant que la chambre d'enfant située en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage déroge à l'art. 10 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface vitrée requis (1,9m<sup>2</sup> en lieu et place de 2,9m<sup>2</sup>) ;

- 15) Considérant toutefois que c'est une situation existante et que dès lors la dérogation est acceptable ;
- 16) Considérant que le local dans l'annexe au 1<sup>er</sup> étage est aménagé en salle de sport ;
- 17) Considérant que deux salles de douches par étage de moins de 3m<sup>2</sup> sont aménagées aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, soit 4 salles de douche plus une salle de bain au 3<sup>ème</sup> étage, ce qui ne permet pas une utilisation aisée et qui ne préfigure pas, dès lors, d'un bon aménagement des lieux ;
- 18) Considérant de plus que l'utilisation de la maison par une famille doit permettre de créer de grandes salles de bains et qu'il y a lieu, dès lors, de ne prévoir qu'une seule salle de bain par étage ;
- 19) Considérant que la rehausse de l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage se fait en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;
- 20) Considérant que les dérogations sont importantes et injustifiées et que le bureau qui prend place dans le volume en dérogation n'est pas nécessaire pour une maison unifamiliale en ce qu'un bureau est déjà présent au 3<sup>ème</sup> étage ;
- 21) Considérant dès lors que l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage doit être supprimée ;
- 22) Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage accueille une chambre supplémentaire, une salle de bain et un bureau ;
- 23) Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés en bois, que le châssis du rez-de-chaussée ne suit pas les divisions d'origine mais que cela ne perturbe pas la lecture de la façade ;
- 24) Considérant que la porte est remplacée en bois et que son dessin à trois vantaux est cohérent ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne prévoir qu'une seule salle de bain par étage ;
- supprimer l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante).

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*