

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Rasson 23

OBJET :

dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au 2ème 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 :

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

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^{ème} 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'avis de la commission de concertation du 3 juin 2021, favorable aux conditions de :
 - ne prévoir qu'une seule salle de bain par étage ,
 - supprimer l'annexe au 2^{ème} étage ;
- 5) Considérant qu'entretemps, il a été prouvé que l'annexe au 2ème étage avait bien été couverte par l'acte d'autorisation de bâtir du 24 septembre 1931 visant à modifier l'arrière bâtiment, sans toutefois que le plan correspondant ne soit cacheté par le service de l'urbanisme de Schaerbeek ;
- 6) Considérant néanmoins que l'annexe construite diffère de l'annexe dessinée en 1931 en ce qu'elle est plus haute et que la forme de la toiture diffère ;
- 7) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs le 28 juillet 2021 en vertu de l'art. 191 du Cobat, tout en tenant compte de la situation autorisée en 1931 ;
- 8) Considérant qu'il est prévu de modifier le volume de l'annexe existante de sorte à s'approcher du volume autorisé en 1931 ;
- 9) Considérant que le volume proposé déroge aux art. 4 et 6 du titre I du RRU en ce que l'annexe reste légèrement plus volumineuse que celle autorisée en 1931 ;
- 10) Considérant que les dérogations sont faibles et que dès lors que ce volume peut être accepté ;
- 11) Considérant que la condition visant à ne prévoir qu'une salle de bain par étage est remplie ;
- 12) Considérant l'article 9 du titre I du RCU prévoit que les toitures plates de plus de 20m² doivent être aménagées en toiture végétalisée ;
- 13) Considérant que la pose de panneaux solaires ne peut pas être un argument pour ne pas végétaliser la toiture conformément à l'article 9 du titre I du RCU ;
- 14) Considérant qu'une fiche technique sur la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes est disponible sur : { HYPERLINK
"https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_RT_BATEX_Fiche4.2._Toitures_FR.pdf" } ;
- 15) Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- respecter l'article 9 du Titre I du RCU par la pose d'une toiture végétalisée sur les toitures plates.

Les dérogations suivantes sont accordées :

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

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*