

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Rasson 23**OBJET :** 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**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE : -**ENQUETE :** du 07/09/2020 au 21/09/2020**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 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'autorisation de bâtir du 19 septembre 1902 visant à construire un hangar derrière l'atelier de marbrerie ;
- 3) Vu l'autorisation de bâtir du 17 février 1902 visant à construire un hangar ;
- 4) Vu l'autorisation de bâtir du 2 juin 1906 visant à construire une maison ;
- 5) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 septembre 1931 visant à transformer l'arrière-bâtiment ;
- 6) Considérant que l'immeuble est actuellement affecté comme 2 logements sans répartition connue ;
- 7) Considérant que la demande vise à mettre en conformité la rehausse de l'annexe existante au 2^{ème} étage arrière et à fusionner les 2 logements pour en faire une maison partagée de 7 chambres ;
- 8) Considérant qu'en situation de droit l'arrière-bâtiment est une annexe recouvrant toute la parcelle, et construite seulement le long du mitoyen de droite au 1^{er} étage ;
- 9) Considérant qu'en situation de fait et en situation projetée, un étage supplémentaire est construit sur cette annexe ;
- 10) Considérant que cet étage déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse la construction voisine la plus profonde ;
- 11) Considérant que cet étage déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse la construction voisine la plus haute ;
- 12) Considérant que la dérogation est trop importante pour être accordée et que la parcelle s'en trouve extrêmement saturée ;
- 13) Considérant que le séjour, la salle à manger et la cuisine sont aménagés au rez-de-chaussée, qui s'étend sur toute la profondeur de la parcelle ;
- 14) Considérant que les plans de 1906 et ceux de 1931 montrent que le rez-de-chaussée était clairement affecté à une autre affectation que du logement (commerce puis atelier) ;
- 15) Considérant dès lors que d'étendre le logement dans des locaux ayant servi d'atelier et recouvrant toute la parcelle ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux, en ce qu'aucun jardin n'est proposé, et que les seules respirations et vues possibles à l'arrière sont zénithales ;
- 16) Considérant de plus que l'aménagement n'est pas optimal en ce que le salon est positionné côté rue, derrière une large baie, ce qui ne permet pas de créer un espace de détente optimal ni de garantir l'intimité aux usagers ;
- 17) Considérant que l'utilisation du logement comme maison partagée fonctionnant comme un regroupement de 7 chambres indépendantes avec leurs salles de bains privatives implique une surfréquentation de l'immeuble, qui sera au minimum utilisé par 7 personnes à la fois, et jusqu'à 14 en cas de fréquentation par des couples, rendant les espaces communs peu qualitatifs ;

- 18) Considérant également que l'entrée se fait directement dans le séjour, et que pour accéder au local vélo, il faut traverser l'espace séjour, et que ce local vélo étant divisé en 2 parties, il force les usagers ne rencontrant pas de place au rez-de-chaussée à descendre en sous-sol avec leur vélo sous le bras ;
- 19) Considérant que sur les 7 chambres proposées, seules 2 chambres ont accès à un petit balcon en façade avant ;
- 20) Considérant que les châssis actuels ainsi que la porte d'entrée sont en PVC et que le projet prévoit de revenir à du bois ;
- 21) Considérant que la proposition reste non-conforme en ce qu'elle diffère de la situation d'origine ;
- 22) Considérant en effet que la porte d'entrée d'origine est divisée en 3 vantaux, ainsi que son imposte, alors que la proposition actuelle comprend 2 vantaux et une imposte d'une seule pièce ;
- 23) Considérant que cette nouvelle porte appauvrit l'esthétique générale de la façade et qu'il serait préférable de revenir à une porte s'inspirant davantage de celle d'origine ;
- 24) Considérant que le châssis gauche du 1^{er} étage ne reprend pas les formes et divisions d'origine, mais que cela reste acceptable en ce que les meneaux prévus à l'origine n'ont jamais existés ;
- 25) Considérant que le châssis du rez-de-chaussée est ajouté d'une imposte qui n'existait pas en situation d'origine mais que cela ne perturbe pas la lecture de la façade ;
- 26) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il serait préférable de supprimer l'annexe au 2^{ème} étage, et de proposer un jardin au rez-de-chaussée, permettant à ses occupants une meilleure qualité de vie, et à l'îlot une respiration profitable ;

AVIS DEFAVORABLE unanime **sur la demande telle que présentée.**

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,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*