

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/05/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Rasson, 54

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant, installer un escalier extérieur, aménager une terrasse au 2^{ème} étage, construire une lucarne arrière, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et celui du 1^{er} étage dans les combles et réaliser des travaux structurels intérieur zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois du 22/04/2022 au 06/05/2022

ENQUETE :**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 bâtiment comprenant deux logements :
 - mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (châssis et corniche en PVC, châssis au 1^{er} étage sans cintrage, porte-fenêtres sans allège pleine),
 - installer un escalier extérieur, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - construire une lucarne arrière,
 - étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et celui du 1^{er} étage dans les combles, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (dimensions WC sous-sol) ;
 - réaliser des travaux structurels intérieurs (ouverture des baies) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 novembre 1930 visant à « [construire des] annexes » ;
4. Vu la confirmation du 20 mai 2021 attestant de l'existence de 2 logements ;
5. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié et que le projet vise à étendre les deux logements existants en sous-sol et combles ;

DUPLEX 1 :

6. Considérant que la demande vise la privatisation d'une partie du sous-sol au profit de l'appartement du rez-de-chaussée ;
7. Considérant que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex de 2 chambres ;
8. Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement ;
9. Considérant que le WC au sous-sol n'a pas la longueur requise par le RRU (1,12 au lieu de 1,2 m) mais que ses dimensions restent acceptables et qu'il n'est pas souhaitable de l'agrandir car cela réduirait alors la superficie de la salle-de-bain attenante ;
10. Considérant que l'agrandissement des baies au niveau du rez-de-chaussée permet de créer un grand espace séjour-cuisine ;
11. Considérant, par contre, que la réduction de la baie vers la chambre avant, au niveau du bel étage, ne conserve plus l'esprit d'origine de cette bâtisse (pièces en enfilade) et réduit l'apport en lumière provenant de la façade avant ;

12. Considérant que le nouvel escalier extérieur dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle mais que la dérogation est acceptable en ce qu'elle permet un accès direct au jardin depuis les espaces de vie et qu'il est conforme en termes de vues sur les parcelles voisines ;

DUPLEX 2 :

13. Considérant qu'il est également prévu un duplex 2 chambres en partie supérieure ;
14. Considérant que, dans celui-ci, les espaces sont inversés : la partie nuit se trouve au 1^{er} étage tandis que la partie jour est aménagée sous toiture ;
15. Considérant que la modification des murs et cloisonnements dans la chambre 1 avant n'apporte pas d'amélioration et réduit sa superficie ; que cela ne permet pas d'aménager une salle-de-bains convenable pour les deux chambres et qu'il y a donc lieu de garder le cloisonnement existant (chambre 1 et dressing 1) ;
16. Considérant qu'une lucarne est installée en versant arrière de toiture et qu'elle respecte les gabarits autorisables ;
17. Considérant que cette lucarne donne accès à une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage ; que cette terrasse surpasse les gabarits mitoyens en termes de hauteur mais qu'elle présente les reculs nécessaires conformes au code civil en termes de vues ;

FACADE :

18. Considérant que, à l'exception de la porte d'entrée, les menuiseries en façade avant ont été remplacées par du PVC ;
19. Considérant que les grandes porte-fenêtres ne disposent pas d'allège pleine, contrairement à la situation originelle ; que le cintrage des baies au 1^{er} étage n'est pas respecté ; que la corniche est revêtue d'un habillage en PVC et non en bois ;
20. Considérant que l'ensemble de ces modifications nuit à l'aspect architectural d'origine de ce bâtiment ; qu'il y a lieu de respecter les principales caractéristiques initiales de la bâtisse et qu'il serait préférable de favoriser des châssis moulurés en bois ;

AVIS FAVORABLE à la majorité A CONDITION DE :

- maintenir le cloisonnement existant au 1^{er} étage (chambre 1 et dressing 1) ;
- conserver la largeur de la baie existante entre la chambre avant et le séjour au niveau du bel étage ;
- proposer des menuiseries en façade avant respectant les principales caractéristiques d'origine (divisions, cintrage, allèges pleines, ...).

Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :

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

La Direction du Patrimoine Culturel s'abstient.

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *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,*