

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Rasson 027**OBJET :** démolir une maison unifamiliale en retrait pour reconstruire une maison unifamiliale à l'alignement du front bâti**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 11/09/2019 au 25/09/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à :
 - démolir une maison unifamiliale en retrait ;
 - reconstruire une maison unifamiliale à l'alignement du front bâti en dérogation au RRU titre I art.6 (toiture en partie hors gabarit), au RRU titre II art.3 (une chambre non-conforme), 10 (deux chambres non-conformes), au RCU titre I art.17 (parement non-conforme) et 19 (soubassement non-conforme) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 6 mai 1902 visant à "construire une cave sous la cour de la maison" ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à transformer le rez-de-chaussée et enduire la façade principale du 17 janvier 1947 ;
- 4) Considérant que le volume déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce que le profil de la toiture dépasse de plus de 3m perpendiculairement le profil mitoyen le plus bas au niveau du 4ème étage arrière, dans la chambre d'amis ;
- 5) Considérant toutefois que l'impact sur le voisin le plus bas est peu important en ce qu'un recul latéral de 1,75m est observé ;
- 6) Considérant toutefois que le gabarit à partir du 2^{ème} étage ne s'intègre pas aux mitoyens, et qu'il serait préférable de repenser le volume sur toute la largeur, tout en respectant les prescriptions du RRU ;
- 7) Considérant également que le rez-de-chaussée arrière, bien que conforme en profondeur, implique une rehausse du mur mitoyen de droite de 1,26m qui déroge à l'art. 6 du titre I du RRU ;
- 8) Considérant toutefois que cette rehausse n'implique pas de nuisance particulière en raison de son orientation Est ;
- 9) Considérant que la cuisine - salle à manger au rez-de-chaussée semble un peu exigüe pour un logement 3 chambres (23m²), mais que pour autant une pièce principale de séjour (29m²) se trouve au 1er étage ;
- 10) Considérant que la baie de la salle de musique est à moins de 10m (5,2m) de la baie de la chambre de l'arrière bâtiment du voisin de droite (rue Rasson 25), et que cela implique des vues intrusives ;
- 11) Considérant qu'il serait préférable de décaler cette baie au maximum vers la gauche, afin d'ouvrir l'angle le plus possible et de supprimer ce vis-à-vis ;
- 12) Considérant que les chambres dérogent à l'art.3 du titre II du RRU en ce qu'aucune n'atteint les 14m², et qu'il serait préférable de revoir l'aménagement pour se conformer aux Règlements d'Urbanisme ;
- 13) Considérant que les chambres 1 et 2 dérogent à l'art. 10 du titre II du RRU en ce que leur éclairage naturel est insuffisant (1,72m² au lieu de 1,84m² pour la chambre 1 et 1,26m² au lieu de 2,04m² pour la chambre 2), et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 14) Considérant également que la chambre 3 n'a qu'une ouverture dirigée vers la parcelle mitoyenne de droite, et que sa lumière est en partie bloquée par le gabarit de l'immeuble voisin, et qu'il serait préférable de créer une baie dirigée vers le jardin pour la chambre 3 ;
- 15) Considérant que le boudoir au 3e étage en façade avant possède une ouverture latérale dirigée vers le voisin de droite, mais que cela ne pose pas de problème en ce qu'elle est placée en vis-à-vis du pignon ;
- 16) Considérant cependant que les ouvertures latérales de la chambre d'amis et de la salle polyvalente impliquent des vues vers la toiture du voisin de droite, et lui empêche toute liberté de rehausse future ;

- 17) Considérant qu'il serait préférable d'ouvrir ces pièces en toiture ou de réaliser des baies en hauteur pour éviter les vues vers la parcelle de droite ;
- 18) Considérant que les diverses terrasses créées sont conformes en ce qu'elles s'inscrivent dans les gabarits autorisables et qu'elles n'impliquent pas de vues intrusives vers les parcelles voisines ;
- 19) Considérant que le reste des toitures plates sont aménagées en toitures jardins intensives ;
- 20) Considérant que la façade est entièrement réalisée en bardage zinc ondulé rouge, et que cela constitue une dérogation à l'art. 17 du titre I du RCU en ce que ce matériau ne permet pas l'ancrage des dispositifs d'utilité publique ;
- 21) Considérant par ailleurs que le matériau, métallique et à dominante verticale, se prête peu à l'intégration esthétique de la façade dans son contexte, composé de façades éclectiques de la fin du XIXe siècle essentiellement faites de briques et de pierres diverses soulignant l'horizontalité de leur composition ;
- 22) Considérant de plus que le choix de la corniche intégrée dans l'épaisseur de la façade participe encore à la perte de la forte horizontalité soulignée par les corniches débordantes voisines ;
- 23) Considérant enfin que la façade déroge à l'art. 19 du titre I du RCU, en ce que le soubassement n'est pas réalisé en un matériau résistant, permettant notamment l'intégration dans l'enfilade existante qui possède des soubassements en pierre bleue ;
- 24) Considérant qu'il serait préférable de réaliser un soubassement en pierre bleue ou matériau similaire et de retravailler la façade afin de s'intégrer plus judicieusement au contexte ;
- 25) Considérant qu'une zone de jardin généreuse et plantée en pleine terre sur plus de la moitié de sa superficie est créée en fond de parcelle et qu'une citerne est installée ;
- 26) Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- 27) Considérant que la construction d'un nouveau bâtiment est une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction
des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles
Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*