

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022**DEMANDEURS :****LIEU :**

Rue Rasson, 89

OBJET :dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'un volume en façade arrière au 3^{ème} étage, les modifications esthétiques en façade avant et créer une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

du 06/05/2022 au 20/05/2022

REACTIONS :

0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

- mettre en conformité :
 - la construction d'un volume en façade arrière au 3^{ème} étage, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur),
 - les modifications esthétiques en façade avant (division des châssis),
- créer une terrasse au 3^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 mai 1922 visant à "construire une maison" ;

3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

SITUATION LICITE :

4. Vu la confirmation du 19 janvier 2022 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETEE :5. Considérant que la demande ne modifie pas le nombre de logements ; qu'elle vise à mettre en conformité la création d'un volume en façade arrière au 3^{ème} étage et à créer une terrasse attenante à celui-ci ;**VOLUME :**

6. Considérant que, au vu des photos aériennes historiques (« Bruciel »), le volume arrière de la toiture a été modifié sans permis d'urbanisme valable entre 1996 et 2004 ;

7. Considérant que le volume au niveau du 3^{ème} étage dépasse en hauteur les gabarits prescrits par les règlements d'urbanisme en vigueur ; que, cependant, il permet d'offrir un éclairage naturel suffisant pour plus de confort et de luminosité dans les combles ;**TERRASSE :**8. Considérant en outre qu'il permet d'accéder à une terrasse attenante, aménagée sur la toiture plate au 3^{ème} étage ; que, cependant, elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ;

9. Considérant que l'aménagement de celle-ci est pensé afin de respecter le Code civil en matière de vue, sans porter atteinte à la quiétude des immeubles voisins ;

10. Considérant que les parties latérales de la terrasse sont rendues inaccessibles (garde-corps) et végétalisées afin d'éviter les problèmes de vues droites sur les propriétés voisines ;

11. Considérant que, vu sa position dominante au 3^{ème} étage et les vues intrusives qu'elle génère sur les parcelles voisines, il y a lieu de reculer le garde-corps de 0,6 m par rapport au plan vertical de la façade arrière ;

FACADES :

12. Considérant que cette intervention ne nuit pas la composition architecturale de la façade arrière ;
13. Considérant que, au vu des plans d'archive et bien qu'ils soient en bois, la division et le dessin des châssis en façade avant ne respectent pas la situation d'origine, ce qui déroge aux règlements urbanistique en vigueur, mais que cela ne dénature pas les caractéristiques d'origine ; que cela est acceptable ;
14. Considérant néanmoins qu'il y a lieu de proposer une allège pleine pour le châssis du 2^{ème} étage en façade avant et de prévoir une imposte de même hauteur que celle du 1^{er} étage ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- réduire la profondeur de la terrasse (reculer le garde-corps de 0,6m par rapport au plan vertical de la façade arrière) ;
- proposer une allège pleine pour le châssis du 2^{ème} étage en façade avant et prévoir une imposte de même hauteur que celle du 1^{er} étage.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur)
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) (à voir)

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,*

Amine BELABBES, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*