

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/04/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue François Bossaerts, 88

OBJET :

dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe en façade arrière, isoler la toiture et la façade arrière, modifier l'esthétique de la façade avant, réaliser des modifications structurelles et abattre un arbre à haute-tige

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - démolir et reconstruire une annexe arrière au rez-de-chaussée sur un étage et aménager une terrasse sur son toit,
 - modifier l'esthétique de la façade avant par le remplacement d'un châssis au rez-de-chaussée en façade avant,
 - modifier la destination des combles accessoires au logement en chambres et salle de jeux,
 - modifier le volume de la toiture en l'isolant par la pose d'un isolant du côté extérieur de la structure (en sarking),
 - agrandir une baie et isoler la façade arrière,
 - abattre un arbre fruitier (cerisier) dans le jardin ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mars 1907 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 février 1938 visant à « transformer l'immeuble » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 12 juin 2012 visant à « construire une annexe et supprimer une partie de mur mitoyen au rez-de-chaussée et modifier l'aspect architectural de la façade", que ce permis doit encore faire l'objet d'un contrôle par le département pour vérifier la conformité de sa bonne mise en œuvre » (probablement périmé car non mis en œuvre) ;
5. Considérant que l'annexe est reconstruite dans les gabarits autorisables ; qu'elle ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et que la zone de jardin résiduelle est perméable sur plus de 50 % ; que, enfin, elle améliore l'habitabilité de la maison ;
6. Considérant que la terrasse sur la toiture de l'annexe au 1^{er} étage offre un espace extérieur supplémentaire qui ne nuit pas aux parcelles voisines ; qu'elle est située à 2 m de la limite mitoyenne gauche n° 86 et que les garde-corps sont construits dans les gabarits autorisables ;
7. Considérant que le reste de la toiture plate est verdurisée ;
8. Considérant que les combles sont transformés en chambres supplémentaires ; que ces chambres bénéficient d'une bonne habitabilité ;
9. Considérant que le volume de la toiture est légèrement rehaussé ; que cela ne nuit pas aux constructions voisines, toutes les deux plus hautes ;
10. Considérant que la façade arrière est isolée et ré-enduite ; que ces travaux améliorent esthétique et l'isolation de la façade ;
11. Considérant que la demande vise à remplacer le châssis à dormant fixe en façade à rue au rez-de-chaussée par un châssis en bois à double ouvrant oscillo-battant avec imposte ; que ce châssis s'intègre bien à l'architecture de la façade ;
12. Considérant que la demande vise à abattre un arbre à haute-tige (cerisier), d'une hauteur approximative de 13 m, dans la zone de cours et jardins ;

13. Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29 août 1991 relatif au statut de protection des oiseaux et suite auquel Bruxelles Environnement (IBGE) interdit l'abattage entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;
14. Considérant le rapport sanitaire de la société *Plumridge* réalisé en date du 11 novembre 2021 et arrivant à la conclusion qu'une intervention d'étêtage mal réalisée auparavant a entraîné le développement d'une écorce incluse à environ 1 m du sol et induit une faiblesse et que, principalement pour des raisons d'emplacement (à moins d'1 m du mur mitoyen droit) et du peu de place pour son développement futur, l'arbre devrait se faire élaguer continuellement pour contenir son développement ; que le rapport conseille dès lors d'abattre l'arbre et de replanter un sujet plus adapté de plus petite taille et de croissance plus lente pour l'espace disponible ;
15. Considérant que la zone de cours et jardins permet la replantation et le maintien d'au moins un arbre à haute-tige d'une hauteur à maturité d'environ 5 m ; qu'il y a donc lieu de procéder à cela ;

AVIS FAVORABLE unanime, sous respect du code civil, **A CONDITION DE :**

- replanter et maintenir au moins un arbre à haute-tige de hauteur à maturité d'au moins 5 m, en conformité avec l'article 35 du Code Rural (plantation d'arbres à haute-tige à minimum 2 m des limites mitoyennes) et préciser son espèce et sa localisation en plan.

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *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,*