

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

Rue de l'Agriculture, 138

OBJET :

dans une maison unifamiliale, démolir l'annexe arrière existante au rez-de-chaussée et en construire une nouvelle moins profonde, démolir l'annexe au 1er étage et isoler (+/- 0,27 m) la toiture de la nouvelle annexe, revoir les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et modifier l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité

AUTRE(S) :

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

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale:
 - démolir l'annexe existante au rez-de-chaussée et en construire une nouvelle moins profonde,
 - démolir l'annexe au 1^{er} étage et isoler (+/- 0,27 m) la toiture de la nouvelle annexe,
 - revoir les aménagements intérieurs,
 - réaliser des travaux structurels,
 - modifier l'aspect architectural de la façade avant ;

Historique :

2. Vu l'autorisation du 16 octobre 1906, visant à « construire trois maisons » ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Situation licite :

4. Vu la situation licite de l'immeuble, à savoir une maison unifamiliale ;

Volume :

5. Considérant que le projet prévoit la démolition de l'annexe arrière existante au rez-de-chaussée et la construction d'une nouvelle annexe moins profonde (3,55 m au lieu de 7,25 m), plus large (implantation contre les limites mitoyennes) et plus basse (hauteur de 2,80 m au lieu de 2,90 m); que cette annexe s'inscrit dans les gabarits admissibles et qu'elle améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant une extension à la pièce de séjour possédant une large ouverture sur le jardin ;
6. Vu la stratégie de "réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050", adoptée par le Gouvernement régional en date du 25 avril 2019 et qui vise à atteindre un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/m²/an pour les logements bruxellois et la neutralité énergétique des bâtiments tertiaires d'ici 2050 ;
7. Considérant que l'annexe au 1^{er} étage (WC de 2 m²) est démolie afin d'isoler (+/-0,27m) la toiture de l'annexe projetée au rez-de-chaussée, sans pour autant générer aucune rehausse de murs mitoyens ;
8. Considérant que le projet prévoit également des isolations extérieures (en façade arrière) et intérieures, ce qui améliore les qualités de la maison unifamiliale ainsi que le confort de vie de leurs occupants et répond à la stratégie régionale susmentionnée ;

Logement :

9. Considérant que le WC supprimé au 1^{er} étage est compensé par l'aménagement d'un WC au sous-sol et d'une salle d'eau supplémentaire au 2^{ème} étage ;

10. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation pour le WC du sous-sol et pour la cuisine du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;
11. Considérant que la surface de la chambre 2 est diminuée pour la création d'une salle de bain au 2^{ème} étage, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de ce niveau ;
12. Considérant que le plancher sous grenier est partiellement percé pour que l'atelier d'artiste projeté dans les combles bénéficie d'un apport en lumière naturelle et que cet atelier reste lié à l'habitation comme un espace non-habitable ;
13. Considérant que la coupe B présente une dénomination d'espaces erronée, ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Façade :

14. Considérant que ce bâtiment forme, avec les numéros 140 et 142-144, un ensemble remarquable ;
15. Considérant que la couleur prévue pour les menuiseries est du bleu et que cette couleur améliore les caractéristiques esthétiques de la façade ;
16. Considérant toutefois que les plans sont lacunaires quant à la couleur de la corniche et qu'elle devrait participer au maintien du caractère homogène de la façade ;
17. Considérant que les briques de verre situées au sous-sol sont remplacées par un châssis avec grille qui permet la ventilation du sous-sol mais que, bien que cet aspect s'accorde avec la façade existante, il serait souhaitable que les ferronneries respectent le même dessin d'origine présent dans celles du balcon du 1^{er} étage ;

Maillage bleu et eau :

18. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
19. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir des dispositifs de ventilation adéquats pour le WC du sous-sol et pour la cuisine du rez-de-chaussée ;
- modifier les plans pour que la dénomination des pièces entre les coupes et les vues en plan soit identique ;
- prévoir un dessin similaire des ferronneries du balcon du 1^{er} étage au sous-sol ;
- préciser le système de gestion d'eau pluviale (citerne) sur les plans.

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *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,*