

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

LIEU : Rue de l'Agriculture, 211

OBJET : dans une maison unifamiliale, démolir l'annexe arrière existante pour en construire une nouvelle plus profonde, revoir les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation à prédominance résidentielle
AUTRE(S) : inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

ENQUETE : du 22/04/2022 au 06/05/2022

REACTIONS : 0

La Commission entend :

La demandeuse

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 pour en construire une nouvelle plus profonde, en dérogation à l'art. 9 (verdurisation des toitures vertes) à l'art. 29 (murs mitoyens) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - revoir les aménagements intérieurs,
 - réaliser des travaux structurels,
 - mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
2. Vu l'autorisation du 3 décembre 1904 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis de bâtir du 13 mai 1980 visant à « peindre la façade principale (ton vert et blanc) » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 31 mai 1994 visant à « étendre le rez-de-chaussée à l'arrière » ;
5. Vu la situation licite de l'immeuble, à savoir une maison unifamiliale ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est donc inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
7. Considérant que le projet prévoit la démolition de l'annexe arrière existante au rez-de-chaussée et la construction d'une nouvelle annexe plus profonde, s'alignant à l'immeuble voisin de gauche ; que cette annexe s'inscrit dans les gabarits admissibles et qu'elle améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant une extension de la pièce de séjour possédant une large ouverture sur le jardin ;
8. Considérant que le mitoyen doit être rehaussé conformément à la réglementation en vigueur et terminé par un profil de rive ;
9. Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations de confort et de santé ainsi que des consommations énergétiques accrues ;
10. Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot diminuera le phénomène d'îlot de chaleur précité ;
11. Considérant que la toiture plate (20,7 m²) n'est pas végétalisée et que cet aspect déroge au RCU ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
12. Considérant que la réorganisation du logement améliore les qualités d'habitabilité par l'aménagement des pièces d'eau aux 1^{er} et 2^{ème} étages (une par étage), la création d'une chambre principale (au 1^{er} étage) et de deux chambres supplémentaires (au 2^{ème} étage) ;

13. Considérant que le projet améliore la circulation entre le 2^{ème} étage et les combles par la création d'un escalier mais que les combles ne remplissent pas les conditions d'habitabilité nécessaires pour être utilisés comme un espace habitable ;
14. Considérant qu'il est regrettable que les cheminées aient été supprimées à tous les étages sans avis préalable permettant de juger de leurs qualités et de l'intérêt probable de les préserver ;
15. Considérant qu'une nouvelle porte en bois est proposée et que, bien que son modèle soit simple, elle ne nuit pas à l'esthétique de l'ensemble ;
16. Considérant qu'il semble que la baie du rez-de-chaussée ait été élargie et que sa hauteur ait été réduite par rapport à la situation d'origine, sans pour autant nuire aux qualités architecturales de l'ensemble ;
17. Considérant que les châssis projetés maintiennent le matériau d'origine (bois) et que les divisions projetées, bien que différentes de la situation d'origine, s'accordent avec le bâti environnant;
18. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la couleur des menuiseries et qu'il y a lieu de maintenir une homogénéité et une cohérence d'ensemble de la façade ;
19. Considérant que la pose de briques de verre au niveau de la baie de gauche du sous-sol ne s'accorde pas à la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- rehausser les mitoyens conformément à l'art. 29 du Titre I du RCU ;
- aménager une toiture verte pour la nouvelle annexe ;
- proposer une couleur identique et cohérente pour toutes les menuiseries ;
- supprimer les briques de verre et remplacer un châssis et une grille en fer forgé.

Abstention :-

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,*

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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*