

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Quinaux, 29

OBJET :

dans une maison unifamiliale, agrandir l'annexe au rez-de-chaussée gauche et modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

le bien est situé dans le périmètre de protection d'un bien classé (Hôtel communal, Place Colignon - Classement comme Monument, Arrêté du Gouvernement du 13/04/1995)

ENQUÊTE :

du 21/04/2023 au 05/05/2023

RÉACTIONS :

0

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 :
 - agrandir l'annexe au rez-de-chaussée gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - modifier l'esthétique de la façade avant (porte de garage) ;

HISTORIQUE :

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation du 16 mars 1888 visant à construire une maison ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 août 1921 visant à construire une annexe ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 août 1947 visant à revêtir de plaquettes la façade principale ;
6. Vu le permis de bâtir du 25 septembre 1970 visant à ajouter une annexe au rez-de-chaussée ;
7. Vu le permis de bâtir du 15 avril 1971 visant à aménager un garage en sous-sol ;
8. Vu la confirmation du 4 août 2022 attestant de l'existence d'un logement ;

HABITABILITÉ :

9. Considérant que l'annexe au rez-de-jardin est prolongée de 2,3 mètres ; que le cumul avec la partie existante totalise alors 3,65 mètres et déroge par conséquent au RRU pour le dépassement en profondeur et en hauteur du gabarit mitoyen le moins profond au n°27 ;
10. Considérant néanmoins que l'annexe est construite dans les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que celle-ci s'appuie sur un mur mitoyen existant et ne nécessite donc pas de rehausse mitoyenne ; qu'elle améliore l'habitabilité du logement et que dès lors la demande de dérogations est acceptable ;
11. Considérant qu'une petite terrasse est installée dans le prolongement de l'annexe ; que celle-ci n'impacte par la perméabilité de la parcelle étant donné que la surface du jardin est encore suffisante et entièrement en pleine terre ;
12. Considérant que l'isolation prévue en façade arrière est conforme en termes de gabarit ; qu'elle améliore le confort et réduit les besoins énergétiques de l'habitation ;

FAÇADE AVANT :

13. Considérant que la porte de garage passe d'un motif vertical vers une porte sectionnelle horizontale en pvc, que cela altère l'aspect de la façade et que dès lors il y a lieu de prévoir une porte s'intégrant à la typologie du bâtiment (matériau bois, verticalité) ;
14. Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis PVC par du bois et de mettre en peinture le garde-corps vert en noir, ce qui permet de retrouver le cachet d'origine du bien ;

15. Considérant que les panneaux solaires visibles depuis l'espace public sont incorporés dans le plan de toiture, parallèlement au plan de celle-ci sans présenter de débordement de plus de 30cm et qu'ils sont alors exemptés de permis d'urbanisme suivant l'AG dit de minimales importances ;
16. Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives depuis et vers le bien classé ;
17. Considérant que les plans sont lacunaires quant au dessin et la couleur du garde-corps (fer forgé) et au matériau des châssis (bois), qu'il y a lieu de les préciser ;

ENVIRONNEMENT :

18. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;
19. Considérant que les plans ne précisent pas la finition prévue sur la toiture plate de l'annexe et qu'il serait préférable de tendre vers une couverture qualitative de celle-ci afin de minimiser ce phénomène (bitume clair, toiture végétalisée, ...) ;
20. Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est présente et qu'aucun accès pour entretien n'est prévu en plan ou en coupe ; que le demandeur indique en séance de la commission de concertation que la remise en fonction de cette citerne est prévue et qu'un accès pour entretien sera maintenu ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- préciser sur les plans le dessin du garde-corps (fer forgé) et le matériau des châssis (bois) ;
- prévoir une porte de garage s'intégrant à la typologie du bâtiment (matériau bois, verticalité) ;
- faire figurer l'accès technique à la citerne en plan ou en coupe ;
- préciser sur la coupe le matériaux prévu pour la toiture ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*