



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN

05/09/2019

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur T. PETITJEAN, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame C. KUHN, architecte
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels,

1er. OBJET

Dossier 17316 - Demande de Monsieur et Madame DEPREITERE - PINTO RODRIGUES pour mettre une maison unifamiliale en conformité (extension arrière, menuiseries), rue des Deux Chaussées 10

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité (extension arrière, menuiseries)

ENQUETE : du 30/05/2019 au 13/06/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Néant.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre une maison unifamiliale en conformité (extension arrière, menuiseries);

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la création d'une mezzanine en surplomb du séjour,
- le remplacement des menuiseries en façade avant,
- l'aménagement d'une chambre dans les combles ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2019 au 13 juin 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension à mettre en conformité à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine de droite ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que les annexes existantes de droit construites en partie arrière gauche du rez-de-chaussée sont démolies ;

Considérant que l'extension projetée dépasse la profondeur de la construction voisine de droite (n°12) de 3,92 m ; qu'elle néanmoins est entièrement comprise dans le profil de la construction voisine de gauche (n°6-8) ;

Considérant que la nouvelle extension est moins profonde de 2,87 m que l'extension existante de droit ; que la profondeur totale, au rez-de-chaussée, de la construction atteint désormais 14,64 m ;

Considérant que l'extension présente une toiture en pente ; que celle-ci est ancrée au-dessus du 1^{er} étage en façade arrière du bâtiment principal à front de rue ;

Considérant qu'une majorité des maisons du quartier présentent des extensions similaires en intérieur d'îlot ;

Considérant en outre qu'une zone plantée en pleine terre de 6,75 m de longueur est maintenue en zone de cours et jardins ;

Considérant par conséquent que l'extension à mettre en conformité n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture -hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité prévue dans les pièces de séjour et la mezzanine n'est pas suffisante ;

Considérant que la pièce de séjour principale (31,60 m²) et la mezzanine construite en surplomb sont éclairées uniquement par la baie verticale placée à l'arrière de l'extension ;

Considérant que la superficie nette éclairante atteint 5,86 m² en lieu et place 6,32 m² requis par le titre II du règlement régional d'urbanisme ; que la dérogation porte dès lors sur un déficit de 0,46 m² ;

Considérant cependant que la mezzanine aménagée en plus de diminuer la hauteur sous plafond disponible dans le séjour, diminue la luminosité pénétrant vers l'intérieur du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir le placement de fenêtre de toiture afin d'assurer un apport de lumière supplémentaire dans la pièce de séjour principal pour se conformer aux prescriptions du titre II du RRU ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise également à aménager les combles en une chambre (12,9 m²) ; qu'elle présente des bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant enfin que la demande porte sur la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT et pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le matériau des châssis n'est pas précisé sur l'élévation avant ; que des châssis en PVC lisse avec rejets d'eau et grilles de ventilation visibles appauvrissent les caractéristiques urbanistiques du bien et ne peuvent être acceptés ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de modifier l'élévation avant en conséquence ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir le placement de fenêtre(s) de toiture afin d'assurer un apport de lumière supplémentaire dans la pièce de séjour principal pour se conformer aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme (art. 10, éclairage naturel),**
- préciser le matériau des châssis existants en façade avant ; prévoir des châssis de qualité ne présentant pas de rejets d'eau et de grilles de ventilation visibles et n'étant pas en PVC lisse ;**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

2e. OBJET

Dossier 17303 - Demande de Monsieur et Madame SAROT-DUPONT pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale, Avenue Pré des Agneaux 85

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre de protection du bien classé les cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » classées comme ensemble par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001

DESCRIPTION : mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30/05/2019 au 13/06/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Monsieur et Madame Kay & Colin SAROT-DUPONT, les demandeurs et Monsieur VANWINDEKENS, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection du bien classé les cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » classées comme ensemble par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/02/2001 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de :

- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et d'un escalier d'accès au jardin depuis celle-ci,
- la construction d'un auvent au-dessus de cette terrasse,
- le fermeture d'un balcon à l'arrière du rez-de-chaussée,
- remplacement des menuiseries d'origine (châssis et porte d'entrée),
- modifications intérieures,
- l'aménagement du grenier en 2 chambres et salle d'eau,
- la rénovation de la toiture avec remplacement des tuiles rouges par des tuiles de couleur noire,
- l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la commission de concertation a, en date du 27 juin 2019, décidé de reporter son avis pour solliciter l'avis de la CRMS ;

Considérant que le point a été inscrit à l'ordre du jour de la séance plénière de la CRMS du 21 août 2019, mais qu'aucun avis n'a été rendu ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse à mettre en conformité à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil construit des deux constructions voisines ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une terrasse couverte avec escalier droit d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le niveau du jardin est situé 2,87 m plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse permet un accès aisé à l'extérieur depuis les pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle est en outre couverte par une toiture en plexiglass ;

Considérant que la terrasse et sa couverture sont toutes deux visibles sur les photographies aériennes depuis 1996 ;

Considérant en outre que des extensions et terrasses similaires ont été réalisées à l'arrière des maisons de l'îlot ;

Considérant néanmoins que cette terrasse et son escalier engendrent des vues droites et obliques non-conformes au code civil vers les propriétés voisines ; qu'il y a lieu de respecter ce prescrit ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin est situé à une distance de 71,5 cm de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir le placement de dispositifs fixes empêchant les vues non conformes au code civil (brises-vues d'une hauteur de 1,80 m et bacs à plantes) vers les propriétés voisines depuis la terrasse et l'escalier d'accès au jardin ;

Considérant également que le balcon existant de droit en partie arrière droite du rez-de-chaussée a été refermé et intégré au volume construit du bien ;

Considérant que cette modification a permis d'agrandir la superficie de la cuisine ; que les baies existantes entre les pièces de vie du rez-de-chaussée (cuisine, salle à manger et salon) ont été largement ouvertes ;

Considérant que ces modifications intérieures permettent la création d'espaces plus ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant que les travaux effectués au rez-de-chaussée ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles en deux chambres et une salle de douche ;

Considérant que la toiture est isolée par l'intérieur ; que la hauteur du faîte de la toiture actuelle n'est pas modifiée ;

Considérant que les nouvelles chambres présentent des bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le nombre de chambres dans la maison est porté à 4 ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble situé dans la zone de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant également que des panneaux photovoltaïques (13) sont placés sur le versant avant de la toiture ;

Considérant qu'il est également prévu de remplacer les tuiles de couleur rouge par des tuiles noires ;

Considérant néanmoins qu'au vu de la largeur de la rue ainsi que de la pente des versants de toiture, ces modifications seront visibles depuis l'espace public ;

Considérant de plus la grande valeur architecturale de l'ensemble classé du Logis – Floréal, il convient que le bâti en bordure de l'ensemble présente une cohérence d'ensemble telle qu'accomplie pour l'ensemble classé ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir la couleur rouge pour les nouvelles tuiles ; que les panneaux photovoltaïques (sans cellules photovoltaïques visibles) doivent également être intégrés dans le plan des tuiles ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée en bois ont été remplacés par des menuiseries en PVC de ton blanc ;

Considérant qu'elles s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir le placement de dispositifs fixes empêchant les vues non conformes au code civil (brises-vues d'une hauteur de 1,80 m et bacs à plantes) vers les propriétés voisines depuis la terrasse et l'escalier d'accès au jardin,

- maintenir la couleur rouge pour les nouvelles tuiles,
- intégrer les panneaux photovoltaïques (sans cellules photovoltaïques visibles) dans le plan des tuiles

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

3^{ème} OBJET

Dossier 17245 – Demande de la S.P.R.L. NCV pour mettre en conformité la transformation et agrandir une maison de commerce en immeuble mixte (commerce et deux logements), chaussée de Tervuren 14 - rue du Villageois 125

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : mettre en conformité la transformation et agrandir une maison de commerce en immeuble mixte (commerce et deux logements)

ENQUETE : du 28 mars 2019 au 11 avril 2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur PEREIRA GOUVEIA, le demandeur, Monsieur MASSART, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation et agrandir une maison de commerce en immeuble mixte (commerce et 2 logements) ;

Considérant qu'une première version du projet (indice I), ayant pour objet la construction d'un nouveau logement à l'arrière de la parcelle et la mise en conformité de la transformation d'une maison de commerce en immeuble mixte (commerce et 2 logements), a été soumise à l'enquête publique du 28 mars 2019 au 11 avril 2019 ;

Considérant que le demandeur a déposé, en date du 7 juin 2019, à son initiative et en application de l'art.126/1 du CoBAT, une version adaptée (indice II) du projet en vue de répondre aux remarques évoquées en commission et de réduire les dérogations du projet au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande (indice II) porte plus précisément sur :

- la régularisation de la division de la maison de commerce sise chaussée de Tervuren en 3 unités (1 commerce au rez et 2 logements aux étages)
- la démolition d'extensions réalisées sans autorisation à l'arrière du rez-de-chaussée
- la reconstruction d'une extension au rez-de-chaussée sur la totalité de la parcelle pour agrandir le commerce de service (show room de société de menuiserie)
- la modification de la façade avant, au rez-de-chaussée de l'avenue de Tervuren

Considérant la particularité de la parcelle traversante et proche de l'angle ;

Considérant que les parcelles proches de cet angle sont actuellement densément construites ;

Considérant que le volume du garage, situé un étage plus haut par rapport au rez-de-chaussée de la maison et accessible depuis la rue des Villageois, est conservé ;

Considérant que la maison de commerce chaussée de Tervuren est modifiée et aménagée en 3 unités, à savoir un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande prévoit de construire une extension, à l'arrière du rez-de-chaussée, sur l'ensemble de la parcelle afin d'agrandir l'espace dédié au commerce ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse le profil de la construction mitoyenne de droite de plus de 3m ;

Considérant dès lors que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il s'agit d'un show-room pour une société de menuiserie ;

Considérant que l'extension vient s'implanter entre une extension existante à gauche et un mur mitoyen existant à droite ;

Considérant que celle-ci permet de créer un espace commercial d'environ 120m² ;

Considérant que cette nouvelle construction n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la parcelle est entièrement construite ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit de verduriser la toiture plate de la nouvelle extension ;

Considérant que la mise en place de toitures vertes semi-intensives pour la nouvelle extension et extensives pour l'extension existante permet une amélioration de la gestion des eaux pluviales et la création d'un paysage végétalisé en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables, moyennant adaptations ;

Considérant qu'un hall d'accès est prévu, au rez-de-chaussée ; que celui-ci permet un accès différencié aux logements et au commerce ;

Considérant que les 2 logements projetés (un studio d'environ 50m² au 1^{er} étage et un appartement 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages) disposent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant néanmoins que le local commun dédié au parcage des vélos est situé en sous-sol et est difficilement accessible ;

Considérant que le garage existant est suffisamment grand pour aménager un espace vélo tout en maintenant l'emplacement voiture ;

Considérant que cette demande prévoit une citerne ; que ses dimensions respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée est adaptée afin de permettre un double accès ; que les châssis et porte d'entrée sont remplacés par des menuiseries en bois laqué blanc ;

Considérant que la demande prévoit également de peindre les briques de façade en blanc ;

Considérant que les modifications apportées en façade s'intègrent discrètement au caractéristiques urbanistiques du bien et ne portent pas atteinte à la ZICHEE ;

Considérant l'absence d'avis du SIAMU sur cette demande adaptée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une toiture verte semi-intensive sur la nouvelle toiture et extensive sur la toiture du garage existant**
- fournir un avis du SIAMU sur la 2^{ème} version**
- prévoir un local vélos/poussettes commun dans le garage**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs (plans et formulaires) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.
