



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

24/03/2022

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Madame A. MASI, responsable de service
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

1^{er} OBJET

Dossier 18102 – Demande de Monsieur et Madame Lewkowicz-Uyttebroeck pour modifier le jardin, poser un mur de soutien des terres le long de la rue Jean Accent afin d'égaliser le niveau du jardin et poser une palissade en bois au-dessus de celui-ci, avenue René Stevens 103

- ZONE :** au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle
au Permis de Lotir n°41
- DESCRIPTION :** **modifier le jardin : poser un mur de soutien des terres le long de la rue Jean Accent afin d'égaliser le niveau du jardin et poser une palissade en bois au-dessus de celui-ci**
- ENQUETE :** du **24/02/2022** au **10/03/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir (n° 41 du 07/12/1964).
- AUDITION :** Monsieur Lewkowicz-Uyttebroeck, le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et que le bien se situe dans le périmètre d'un permis de lotir (PL n°41 du 07/12/1964)

Considérant qu'il s'agit de modifier le jardin d'une maison unifamiliale trois façades des années 60 située à l'angle des rues Jean Accent et René Stevens ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La pose d'un mur de soutien (L béton) des terres le long de la rue Jean Accent afin d'égaliser le niveau du jardin ;
- Le placement de bordures de voirie dans le prolongement avec remblaiement du talus ;
- La pose d'une palissade en bois (sapin rouge du nord) au-dessus du mur de soutien, avec portillon d'entrée et placement d'un escalier métallique ;
- L'abattage de cyprès en zone de recul, l'arrachage complet de la haie de troëne et de la clôture existante ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un bien situé à l'angle de deux avenues dont l'une, l'avenue Jean Accent, est relativement étroite et arborée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir n°41 en ce que les clôtures projetées disposent d'une hauteur de 1,50m pour la palissade et 1,47m au point le plus haut pour les L en béton alors que le permis de lotir prévoit à rue des clôtures végétales d'une hauteur de 60cm maximum et des murets de clôture éventuels d'une hauteur de 40cm maximum ;

Considérant que le permis de lotir prévoit par ailleurs comme clôtures entre jardins des haies vives sur poteaux béton et treillis de fer d'une hauteur de 1,50m ;

Considérant, au vu de la situation des lieux, la nécessité de poser les L en béton afin de soutenir les terres du jardin bordant l'avenue Jean Accent ;

Considérant néanmoins que la stabilité du dispositif se doit d'être précisée et assurée à cet égard ;

Considérant qu'une clôture en bois déroge également aux prescriptions du permis de lotir n°41 en ce que celui-ci prévoit des haies vives ou des clôtures en treillis ;

Considérant en conséquence que la palissade en sapin rouge du nord devrait être remplacée par un treillis végétalisé ;

Considérant que ces nouvelles clôtures ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du permis de lotir n°41 sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant par ailleurs l'abattage de deux conifères en zone de recul, très proches de la maison ainsi que le remplacement de la végétation existante par de nouvelles plantations basses ;

Considérant néanmoins la nécessité de maintenir une haie latérale à l'avant de la parcelle, en suite du nouveau dispositif ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une clôture en treillis avec soit une haie, soit du lierre couvrant, en lieu et place du bois ;
- communiquer une coupe du mur de soutènement ainsi que la preuve que celui-ci est bien conçu au niveau de sa stabilité ;
- maintenir une haie latérale à l'avant de la parcelle ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du permis de lotir en matière de clôture-hauteur sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

2^{ème} OBJET

Dossier 17680 – Demande de Monsieur CHRISTIDIS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue du Villageois 71

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

DESCRIPTION : **transformer et agrandir une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **24/02/2022** au **10/03/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) 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)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur CHRISTIDIS, le demandeurs, Monsieur FERRIER, 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 à prédominance résidentielle 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension, d'une terrasse surélevée et d'un escalier d'accès extérieur à l'arrière du rez-de-chaussée
- à l'arrière du rez-de-chaussée
- la surélévation d'un étage du garage
- l'isolation de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que le niveau créé au-dessus du garage présente un revêtement en surplomb de l'espace public et en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la corniche de cette même extension est plus basse que les corniches des deux bâtiments voisins ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche n'est pas bâtie ; qu'il s'agit d'une portion de la rue de la Pente (chemin reliant la rue du Vieux Moulin à la rue du Villageois en passant sur des parcelles privées) ;

Considérant que la dérogation en matière d'implantation – façade avant ne porte que sur 5 cm ; que cela permet d'amener un jeu de forme dans la façade avant dont le revêtement est constitué de briques rouges ;

Considérant que ce décrochage n'existe qu'à partir du premier étage ; que son impact est relativement limité et acceptable ;

Considérant que la corniche de l'extension projetée est plus basse que celle du bâtiment principal ainsi que de celles des deux bâtiments voisins ;

Considérant que l'extension est située à côté de la rue de la pente ; qu'il apparaît donc opportun de réduire au maximum la hauteur des constructions qui y sont établies en mitoyenneté ;

Considérant que cette extension permet de créer une chambre supplémentaire au premier étage et une suite parentale au second étage (chambre + dressing + salle de bain) ; que cela est de nature à augmenter le confort du logement et ses qualités résidentielles ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur pignon avec la parcelle voisine de gauche ne fait pas 28 cm d'épaisseur en maçonnerie pleine, à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant que la parcelle voisine en question est en réalité un chemin, comme indiqué plus haut ;

Considérant que rien n'indique que cette parcelle sera un jour construite, au vu de son étroitesse et de sa fonction de passage ;

Considérant par conséquent qu'il n'y a pas lieu de garantir un quelconque droit d'appui pour le propriétaire de la parcelle concernée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est acceptable ;

Considérant que le châssis à angle droit du premier étage donne directement sur la rue de la pente et qu'il est situé à moins d'1,9 m de la parcelle du n°75 ;

Considérant qu'aucune servitude de vue en bonne et due forme n'a été jointe au dossier ; que seul un accord écrit non-enregistré et non acté par notaire a été transmis ;

Considérant qu'il convient dès lors soit de supprimer la vue prévue, soit d'obtenir une servitude enregistrée en bonne et due forme du propriétaire du numéro 75 ;

Considérant également que les plans mentionnent une limite présumée de mitoyenneté ; qu'il n'est pas possible de prendre une décision sur des plans dont les informations ne sont pas exactes ;

Considérant donc qu'il y a lieu de déterminer avec certitude les limites de propriétés et analyser la question d'une servitude de surplomb éventuelle ;

Considérant qu'il convient également de clarifier le statut de la voirie adjacente, afin de déterminer les procédures applicables en cas de vues ou de constructions en surplomb (nécessité d'une servitude / d'une décision du Conseil Communal / ...) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée, la terrasse surélevée et l'escalier d'accès extérieur dépassent le profil mitoyen le plus profond ;

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 ce dépassement est d'1,4 m pour l'extension, 2,3 m pour la terrasse et 3,2 m pour l'escalier en colimaçon ;

Considérant que ces transformations permettent de bénéficier d'une salle à manger et d'une terrasse de 6 m² sur le même niveau et contiguës ;

Considérant que la nouvelle extension présente une toiture en pente, avec une hauteur sous plafond de 3,51 m contre la façade arrière du premier étage et de 2,1 m à son point le plus profond ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (RRU titre II art. 4) en ce qu'une partie de l'extension ne présente pas une hauteur sous plafond de plus de 2,5 m ;
Considérant que la superficie concernée par cette demande est relativement minime, que le reste de la pièce présente une hauteur sous plafond beaucoup plus importante ;
Considérant que la hauteur de cette extension ne portera pas excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, vu l'orientation des biens ;
Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;
Considérant que la terrasse, installée à plus de 14 cm de la limite mitoyenne d'avec la rue de la pente, présente une pare-vue de 1,6 m de haut ;
Considérant qu'il convient de prévoir un écran végétal d'1,9 m de haut à la place du pare-vue en bois, afin de limiter l'encaissement de la rue de la pente ;
Considérant que l'escalier d'accès au jardin se présente sous la forme d'un escalier en colimaçon, ce qui permet d'en réduire l'emprise au sol ;
Considérant par conséquent que ces transformations ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant que la moitié de la parcelle reste dévolue à un jardin planté et de pleine terre ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;
Considérant que la partie droite de la façade et la partie inférieure gauche restent revêtues de briques de parement rouge, tandis que la nouvelle extension présente un revêtement en crépis jaune provençal ;
Considérant que les châssis et porte d'entrée sont tous en bois de ton brun ; que l'élément en bois encastré dans la partie supérieure du châssis du premier étage est supprimé au profit de la continuité du revêtement en brique rouge ;
Considérant que le châssis de la nouvelle extension et celui existant au premier étage sont de taille et dessin identiques ;
Considérant que les corniches de la façade avant sont indiquées en « ton foncé » ; qu'il convient d'en préciser le matériau et la couleur ; que la légende doit également être corrigée en ce qui concerne la descente d'eau pluviale ;
Considérant que, nonobstant ces éléments, les modifications apportées à la façade s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et sont acceptables ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- soit ne pas prévoir de vue donnant sur la rue de la pente, soit obtenir une servitude enregistrée du propriétaire du numéro 75 ;
- corriger la légende des plans quant à un écran végétal (à la place du pare-vue en bois), à la descente d'eau, au matériau et à la couleur de la corniche ;
- déterminer avec certitude les limites de propriétés et analyser la question d'une servitude de surplomb éventuelle ;
- clarifier le statut de la voirie adjacente ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) , de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ainsi que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) 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 18073 – Demande de Monsieur et Madame Carmeille - Pierard pour transformer une maison unifamiliale (réaliser une extension en façade arrière, modifier et isoler la toiture, créer une lucarne sur le versant arrière de la toiture et mettre en conformité le changement des châssis), avenue Théo Vanpé 46

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale (réaliser une extension en façade arrière, modifier et isoler la toiture, créer une lucarne sur le versant arrière de la toiture et mettre en conformité le changement des châssis).
- ENQUETE :** du **24/02/2022** au **10/03/2022**, 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
- AUDITION :** Monsieur et Madame Carmeille-Pierard, les demandeurs, Madame GANSINIEC, l'architecte

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension
- L'isolation et la rehausse de la toiture ainsi que la création d'une lucarne
- La mise en conformité de diverses modifications, notamment la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022 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 l'arrière du premier étage dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que seule la dernière section de cette extension est en dérogation ;
Considérant que cette section supplémentaire permet de réaliser un volume cohérent avec celui du rez-de-chaussée ;
Considérant l'absence de remarques du voisinage lors de l'enquête publique ;
Considérant que cette extension permet d'augmenter la taille de la salle de bain de la maison ;
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 des murs porteurs sont supprimés au rez-de-chaussée et qu'une extension est construite à l'arrière ; que l'espace ainsi créé permet de relier la salle à manger, la cuisine et le salon sur un ensemble de plus de 50 m² ;
Considérant que la façade arrière présente des baies vitrées ; que la toiture de l'extension présente également une grande superficie vitrée ;
Considérant que les transformations apportées au rez-de-chaussée permettent de créer des espaces lumineux, aérés et confortables ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de la toiture projetée dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
Considérant que ce dépassement est dû à l'isolation réalisée par l'extérieur ; qu'il n'est que de 31 cm ;
Considérant également que ce dépassement n'a lieu que sur le premier tiers de la toiture ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;
Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture ;
Considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, qu'elle présente une bonne intégration dans la toiture ;
Considérant qu'elle permet de conférer à la chambre 4 une bonne hauteur sous plafond et un éclairage naturel important ;
Considérant que la création de cette lucarne à l'arrière est acceptable ;
Considérant qu'une lucarne a été réalisée sans permis d'urbanisme en façade avant ; que les châssis, porte d'entrée et porte de garage en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC et que les encadrements décoratifs ont été modifiés ;
Considérant que la création d'une lucarne dotée de châssis permet d'amener de la lumière naturelle dans la chambre 3 ;
Considérant que les menuiseries dessinées en situation projetée présentent des formes relativement simples et que, combiné à la perte des encadrements d'origine, cela mène à une diminution des caractéristiques architecturales du bâtiment ;
Considérant qu'il convient de prévoir une porte d'entrée, des châssis et corniche en bois s'inspirant du dessin d'origine (avec respect des divisions initiales) ;
Considérant que, moyennant les adaptations énoncées ci-dessus, les modifications apportées en façade avant sont acceptables ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une porte d'entrée, des châssis et corniche en bois s'inspirant du dessin d'origine (avec respect des divisions initiales) ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-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.

4^{ème} OBJET

Dossier 18119 – Demande de Monsieur et Madame SMET-DEVLAMINCQ pour rénover une habitation unifamiliale deux façades, avenue Walckiers 51

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **rénover une habitation unifamiliale deux façades**
- ENQUETE :** du **24/02/2022** au **10/03/2022**, 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 l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur et Madame SMET-DEVLAMINCQ, les demandeurs, Mesdames CALAGHER - CERISOLA, les architectes

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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une habitation unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et la reconstruction de l'extension secondaire existante au rez-de-chaussée ;
- la restructuration du rez-de-chaussée,
- l'isolation et la mise en place des toitures végétalisées sur les toitures plates des volumes secondaires ,
- la modification des baies et des châssis des volumes secondaires ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022 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 (Titre I, art. 6) en ce que l'extension reconstruite serait de 3,7 m plus profonde que le voisin mitoyen le plus profond et haut de 3,10 m ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de type sous-sol + R+1+ les combles, datant des années 20, avec trois volumes secondaires en extension ;

Considérant qu'il s'agit de démolir et de reconstruire l'extension secondaire du rez-de-chaussée suivant le même gabarit ; que celle-ci servirait dès lors de prolongement de l'espace cuisine ;

Considérant qu'il s'agit d'un gabarit de 3,16 m de largeur, 3,7 m de profondeur avec une hauteur de 3,10 m ;

Considérant que le rez-de-chaussée plus précisément l'espace salle à manger et cuisine serait restructuré afin d'avoir un espace continu, mieux ventilé avec un éclairage optimal ;

Considérant que la fenêtre opaque donnant dans l'allée du voisin serait supprimée ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la profondeur totale bâtie resterait inférieure au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
Considérant que l'extension préexistante n'a jamais fait l'objet d'une quelconque plainte ;
Considérant que l'extension projetée s'intègre relativement bien dans le tissu environnant ;
Considérant qu'au vu des images orthophotoplans de Brugis, cette extension semble dater de bien avant les années 50 ;
Considérant que la commune ne dispose pas de plans justifiant de la situation de droit du bien ;
Considérant que toutes les extensions au gabarit principal seraient isolées avec un parement de brique de ton rouge, que les toitures plates existantes non accessibles seraient végétalisées ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique ;
Considérant l'absence de modification des murs mitoyens ;
Considérant que la nature des travaux ne sont pas de nature à nuire au 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 (Titre I, art. 6) sont acceptables ;
Considérant que les combles ont été aménagés en deux chambres ; que celles-ci présentent un déficit important en éclairage naturel qu'il y a lieu de combler notamment pour la chambre 3, qui présente également une surface habitable et une hauteur sous plafond insuffisante ;
Considérant toutefois qu'une lucarne conforme au règlement régional d'urbanisme pourrait être autorisée dans le versant arrière de la toiture ;
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, § 3 du CoBAT ;
Considérant que les baies des extensions existantes seraient modifiées et les châssis existants en PVC de couleur blanche seraient également remplacés par des châssis en aluminium de la même couleur ;
Considérant l'absence de modification en façade avant ;
Considérant que l'ensemble des modifications s'intègrent relativement bien à l'immeuble et dans son tissu environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- augmenter la surface nette éclairante pour les chambres dans les combles (une lucarne conforme au RRU pourrait être autorisée dans le versant arrière de la toiture) ;
- modifier la légende pour les châssis en façade avant (bois) ;
- dessiner le sous-sol et les combles sur les plans de la situation projetée ;
- prévoir un plan de toiture.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-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.

5^{ème} OBJET

Dossier PE/1529 – Demande de la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE pour l' exploitation d'un centre de formation sis rue Jules Cockx 6

ZONE : au PRAS : zone de parcs, zone administrative et zone d'habitation, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : exploitation d'un centre de formation

ENQUETE : du **21/02/2022** au **22/03/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

AUDITION : Monsieur Gwenn CUGNON, représentant le demandeur, et Madame Delphine Gilson, chef de projet du bureau d'étude Agora.

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

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement concernant un centre de formation dédié aux métiers du numérique et un parking couvert dont une partie est gérée par BePark ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE

6^{ème} OBJET

Dossier 18107 – Demande de la S.R.L. Louis de Halleux pour mettre en conformité les modifications en façade avant d'une maison unifamiliale 3 façades, avenue des Mésanges 4

ZONE : au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : mettre en conformité les modifications en façade avant d'une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : néant : uniquement pour avis

MOTIFS :

- 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))

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les modifications en façade avant d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression du bow-window et du balcon
- la modification des baies de fenêtre en façade avant
- la modification de la porte d'entrée et de garage

Considérant que le bien se situe en zone de protection du monument « habitation double moderniste » ; que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'art. 237 du CoBAT ; que la CRMS considère que les modifications proposées n'ont pas d'impact sur le bien classé ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le bien présente sur la partie de droite de la façade (dans le prolongement de la porte de garage) un bow-window au bel-étage, dont la toiture sert de balcon à la chambre du premier étage ;

Considérant que cet élément semble n'avoir pas été réalisé conformément au permis, et ce dès la construction de l'immeuble ;

Considérant que le bow-window est remplacé par deux châssis dont les dimensions et formes font écho à celles de la porte d'entrée ;

Considérant qu'au premier étage, les châssis placés dans le prolongement de la porte d'entrée et du bow-window ont été remplacés par trois châssis rectangulaires dotés de petit-bois, placés dans le prolongement des baies du bel-étage ;

Considérant que les plans ne mentionnent pas le matériau des châssis du 1^{er} étage ; qu'il convient dès lors d'indiquer sur les plans, le matériau des châssis du 1^{er} étage ;

Considérant que tous ces châssis sont en bois, de couleur blanche ;

Considérant que la porte d'entrée en bois, vitrée et dotée de ferronnerie, a été remplacée par une porte d'entrée pleine en PVC, dotée d'une imposte vitrée ;

Considérant que cette porte diminue les qualités architecturales du bien ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir le remplacement de la porte d'entrée existante en PVC avec une porte en bois panneautée et imposte vitrée (en bois également) ;

Considérant que la porte de garage en bois dotée de panneautage a été remplacée par une porte de garage en PVC blanc ;

Considérant qu'il convient enfin de corriger l'annexe 1 (cadre VIII) en supprimant les emplacements non couverts existants et projetés.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir le remplacement de la porte d'entrée existante en PVC avec une porte en bois panneautée et imposte vitrée (en bois également) ;
- corriger l'annexe 1, cadre VIII : supprimer les emplacements non couverts existants et projetés ;
- indiquer sur les plans, le matériau des châssis du 1^{er} étage.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré 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.

7^{ème} OBJET

Dossier 18062 – Demande de Monsieur ZWIJSEN pour remplacer les châssis en bois en façade à rue des 1^{er} et 2^{ème} étages par des châssis en aluminium et mettre en conformité la porte de garage et une marquise, allée des Colzas 62

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **remplacer les châssis en bois en façade à rue du 1^{er} et 2^{ème} étages par des châssis en aluminium et mettre en conformité la porte de garage et une marquise**

ENQUETE : du **24/02/2022** au **10/03/2022**, une remarque nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- Le dépassement de la marquise du mur mitoyen, ce qui la rend visible

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur ZWIJSEN, le demandeur, et Monsieur DESMAELS, riverain

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis en bois en façade à rue du 1^{er} et 2^{ème} étages par des châssis en aluminium et mettre en conformité la porte d'entrée, la porte de garage et une marquise à l'arrière;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022 et qu'une lettre de remarque a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette remarque porte principalement sur le dépassement de la marquise du mur mitoyen, ce qui la rend visible ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la marquise déplace le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que cette marquise, de 2,4 m de profondeur, a été placée suite à un dégât des eaux (infiltration des eaux de pluie dans la cuisine du bâtiment voisin) ;

Considérant que l'installation d'une marquise a permis d'éviter des travaux d'excavation importants nécessaires aux travaux d'étanchéité du mur mitoyen ;

Considérant que cette marquise est majoritairement vitrée et constituée d'une structure en acier de couleur blanche ;

Considérant qu'elle dépasse du mur mitoyen et empiète sur une partie de celui-ci ;

Considérant que le propriétaire voisin du numéro 64 préfère que le mitoyen ne soit pas rehaussé, accepte la situation projetée et est disposé à signer un accord à ce sujet ;

Considérant par conséquent que la marquise 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 (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en aluminium de couleur grise, avec le tiers inférieur sablé ;

Considérant que les nouveaux châssis gardent les dimensions et divisions des châssis d'origine ;

Considérant cependant que le sablage partiel des vitres, en façade avant, conduit à une perte de qualité architecturale ; que le placement de châssis sablés en façade avant n'est pas acceptable en l'espèce ;

Considérant que la porte d'entrée vitrée et en bois d'origine a été remplacée par une porte d'entrée en bois peint en gris, dotée de 3 hublots circulaires tandis que la porte de garage en bois a été remplacée par une porte de garage sectionnelle de couleur grise en aluminium ;

Considérant que les plans, ne montrant pour certains que partiellement le bâtiment, ne permettent pas une compréhension aisée du projet ;

Considérant qu'il convient d'établir des plans reprenant distinctement la situation de droit, la situation existante de fait et la situation projetée et de tout rassembler de façon cohérente

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- conclure un accord entre voisins à propos de la partie de la marquise empiétant sur une partie du mitoyen ;
- prévoir des châssis sans sablage, même partiel, en façade avant ;
- établir des plans reprenant distinctement la situation de droit, la situation existante de fait et la situation projetée et tout rassembler de façon cohérente

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-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 et lucarne (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.

8^{ème} OBJET

Dossier 18116 – Demande de Madame de BELLEFROID pour rénover une maison unifamiliale sise drève des Madones 11

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPA N° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 02/10/1981.
- DESCRIPTION :** rénover une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **24/02/2022** au **10/03/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux prescriptions III, b) (Implantation), III, d) (toiture à versant 30° à 45°) et VI (zone verte) du plan particulier d'affectation du sol n° 26
- AUDITION :** Madame de BELLEFROID, la demanderesse, Monsieur SIMON, 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 à prédominance résidentielle, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en ce que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 02/10/1981 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition du volume secondaire en façade arrière et la reconstruction d'une extension à toiture plate ;
- la restructuration de l'aménagement intérieur, la démolition de l'appentis existant en façade avant et la création d'un balcon sur pilotis ;
- l'isolation de la toiture et la modification de la taille des lucarnes ;
- la modification des baies et des châssis ;
- la mise en conformité d'un abri de jardin construit en zone de retrait latéral ;
- la création d'un portail ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale (cinq chambres) isolée construite dans les années 70 de type sous-sol + rez-de-chaussée + les combles ;

Considérant qu'il s'agit de démolir le volume secondaire en façade arrière et de reconstruire une extension à toiture plate ;

Considérant que cette extension aurait une profondeur de 2,44 m, une largeur de 20,18 m et une hauteur de 5,87 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS « PPA N° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE » en matière d'implantation (III, b) en ce que la surface totale bâtie est supérieure aux 200 m² prévus par le PPAS et en matière de toiture (III, d) en ce que l'extension bénéficierait d'une toiture plate au lieu d'une toiture à versant avec pente variant de 30° et 45° selon les prescriptions du PPAS ;

Considérant que le bien en situation de droit dérogeait déjà au PPAS de 18 m², que la nouvelle extension engendrerait une augmentation de 17 m² élevant ainsi la surface bâtie à 235 m² ;

Considérant qu'il s'agit toutefois d'une accentuation d'une situation préexistante ; que les distances minimales par rapport aux limites mitoyennes (notamment en façade arrière) sont respectées ;

Considérant que cette extension permettrait de réorganiser la circulation dans le bien, favoriser une meilleure distribution des locaux et une réduction des proportions d'espaces perdus dans les combles ;

Considérant que cette extension serait construite en structure bois, avec une finition en bardage bois ; qu'elle ne serait pas visible depuis la rue et de façon limitée depuis les parcelles voisines de par l'existence de la végétation ;

Considérant qu'elle bénéficierait d'une toiture plate sur laquelle serait disposée une vingtaine de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que la mise en place de cette toiture plate permettrait de gagner en hauteur sous plafond au niveau des combles et donc de favoriser une meilleure habitabilité des pièces ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du PPAS « PPA N° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE » en matière d'implantation (III, b) et de toiture (III, d) sont minimales et acceptables ;

Considérant que l'aménagement intérieur du logement serait restructuré notamment les combles ;

Considérant que l'ensemble des pièces de vie serait conservé au rez-de-chaussée, que l'accès se ferait toujours en façade arrière via la nouvelle extension qui serait aménagée dès lors en un hall d'entrée intégrant une nouvelle cage d'escalier à deux volées et des locaux annexes (vestiaire, toilette et réserve) ;

Considérant que l'escalier existant reliant le rez-de-chaussée aux combles serait supprimé, que seule la volée menant dans le sous-sol depuis le rez-de-chaussée serait conservée ;

Considérant que le niveau sous les combles serait restructuré afin que chacune des cinq chambres puisse bénéficier d'une salle de douche et éventuellement d'une toilette ;

Considérant qu'une terrasse sur pilotis de 8,5 m² attenante à la chambre parentale n° 5 serait créé ; qu'elle serait située à une hauteur de 2,50 m du sol ;

Considérant qu'il serait toutefois préférable de supprimer cette terrasse compte tenu du fait qu'elle entraînerait un dépassement encore plus important de la surface bâtie ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation et la modification de la toiture ;

Considérant que le faîte de la toiture serait rehaussé de 9 cm dû à l'isolation ; que la toiture serait recouverte de tuiles de teinte rouge ;

Considérant l'amélioration du confort thermique de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit également respectivement de supprimer et de modifier la taille des lucarnes en toiture arrière et avant ;

Considérant que les lucarnes existantes en toiture avant seraient remplacées par des lucarnes plus grandes (hauteur) de dimensions identiques ;

Considérant que la lucarne existante en façade Est serait supprimée et celle en façade Ouest remplacée par une lucarne plus grande implantée dans la continuité du mur de façade ;

Considérant que la lucarne en façade Ouest devrait être encastrée dans la pente de la toiture et de taille identique que les autres lucarnes projetées pour des raisons d'harmonie ;

Considérant que la demande porte également sur la modification des baies et des châssis ;

Considérant que le rez-de-chaussée ne disposera dès lors que de porte-fenêtre double ouvrant en aluminium gris anthracite contrairement au châssis en bois avec croisillons et volets existants ; qu'il en serait de même pour les châssis des nouvelles lucarnes ;

Considérant que ce choix de châssis donne une touche contemporaine au bien et s'intègre relativement bien à son architecture ;

Considérant qu'il s'agit également de mettre en conformité la construction d'un abri de jardin en zone de retrait latéral du bien ;

Considérant que cet abri de jardin déroge au PPAS N°26 en ce qu'il est implanté dans une zone verte exclusivement affectée aux jardins privés ;

Considérant qu'il a une profondeur de 3,77 m et une largeur de 5,88 m ; qu'il est implanté à 1,11 m de la limite mitoyenne de droite et à 5 m du fond de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément accessoire au jardin en ce qu'il permet l'entreposage des outils de jardinage ; qu'il n'est presque pas visible depuis la rue dû à la présence d'arbres et de la haie ; qu'il n'est de ce fait pas de nature à nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation au PPAS n°26 en matière de zone verte jugée minime est acceptable ;

Considérant que la demande porte enfin sur la création d'un portail à rue en bois d'une hauteur de 1,80 m, encastré entre deux murets de 50 cm X 50 cm ;

Considérant que le voisin dispose d'un portail similaire, qu'il s'intègre relativement bien au contexte environnant ;

Considérant que l'ensemble des modifications s'intègrent relativement bien à l'immeuble et dans le tissu environnant à l'exception de la terrasse sur pilotis en façade avant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse sur pilotis en façade avant ;
- prévoir en façade Ouest une lucarne encastrée dans la pente de la toiture et de taille identique aux autres lucarnes projetées ;
- maintenir la niche abritant la statuette de la Madone ;
- corriger les plans du rez-de-chaussée (supprimer la mention « couverte » pour la terrasse jouxtant le salon famille et la cuisine).

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du PPAS « PPA N° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE » en matière d'implantation (III, b), de toiture (III, d) et zone verte (VI) 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.
