



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

31/03/2022

Présents/Aanwezig :

Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement

1^{er} OBJET

Dossier 18066 – Demande de Monsieur et Madame BOWLAND-KASPARIAN pour mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale, la rehausse de toiture et la suppression du commerce, créer une terrasse avenue Guillaume Crock 60-62

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

DESCRIPTION : **mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale, la rehausse de toiture et la suppression du commerce, créer une terrasse**

ENQUETE : du **03/03/2022** au **17/03/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.6 (toiture - éléments techniques et art.10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.a14 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)

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 en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale, la rehausse de toiture et la suppression du commerce, créer une terrasse ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la façade avant, de la rehausse de toiture et de la suppression du commerce
- la création d'une terrasse à l'arrière du deuxième étage
- la démolition un abri de jardin en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/03/2022 au 17/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la suppression du commerce permet d'augmenter la superficie du logement ; qu'ainsi un ensemble salon / salle à manger / cuisine d'environ 40 m² est créé ;

Considérant que le rez-de-chaussée est prolongé à l'arrière par une pièce de 17 m² ; que cette dernière présente une toiture entièrement vitrée ;

Considérant que la hauteur sous plafond de cette véranda varie de 2,3 à 2,8 m ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond n'atteint pas 2,5 m partout ;

Considérant cependant que la zone présentant une hauteur sous plafond de moins de 2,5 m est relativement petite ; que la toiture entièrement vitrée permet de limiter la sensation d'enfermement de la pièce ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant que ces transformations conduisent à la création d'un espace confortable et lumineux au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'accès séparé au commerce en façade avant a été supprimé, que le bow window du premier étage a été supprimé et que les châssis et porte d'entrée ont été remplacés ; qu'ainsi la modénature de la façade est fortement modifiée ;

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 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 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la suppression de l'accès au commerce et le remplacement du châssis de type « vitrine » par un châssis classique, avec un soubassement en pierre bleue, permet d'associer l'aspect de la façade à la fonction de logement unifamilial du bien ;

Considérant que la façade projetée présente aux étages des baies de fenêtres différentes de celle d'origine ;

Considérant cependant que leur emplacement dans la façade, la présence de bandeaux enduits et d'un bow-window plus petit que la version d'origine au premier étage permettent de réaliser des rappels de la modénature d'origine ;

Considérant que ces éléments sont également présents sur les deux bâtiments mitoyens ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en PVC effet bois, de ton gris béton ; qu'ils présentent tous des impostes vitrées en partie supérieure ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine en bois et dotée de vitraux décoratifs et de ferronnerie a été remplacée ; que le projet prévoit une nouvelle porte d'entrée en PVC effet bois de ton gris béton dont l'imposte vitrée s'aligne sur celle du châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette porte présente une large superficie vitrée et aucune ferronnerie ; qu'elle ne présente pas de qualités esthétiques ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte en bois, panneautée, avec éventuellement une imposte vitrée et un vitrage central ;

Considérant que deux petites lucarnes en toiture, à l'avant, sont supprimées et remplacées par deux fenêtres de toit installées dans le plan de la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade (titre I, art. 10) en ce que la façade présente une descente d'eau pluviale non intégrée dans l'épaisseur de la façade ;

Considérant qu'en situation de droit, les eaux de pluies s'écoulant depuis la toiture jusque dans la corniche avant sont récoltées par une conduite passant à travers le bâtiment ;

Considérant que le demandeur indique craindre des dégâts en cas de fuite de cette conduite ; que son intégration dans l'épaisseur de la façade n'est pas possible (le bien étant déjà construit et placé à l'alignement) ;

Considérant que cette descente d'eau pluviale est en zinc et présente un dauphin en fonte ; qu'elle va rejoindre le réseau d'égouttage via la chambre de visite présente dans la cave avant gauche du sous-sol ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade (titre I, art. 10) est acceptable ;

Considérant que la façade avant et la toiture ont été rehaussées ;

Considérant que cette rehausse permet d'alignement le profil du bâtiment sur celui du bâtiment voisin de gauche ;

Considérant l'absence de dérogation aux prescriptions du titre I du RRU en ce qui concerne ces éléments ; que cette rehausse permet d'augmenter la superficie habitable du bien ;

Considérant que les modifications apportées à la façade, moyennant la modification de la porte d'entrée énoncée plus haut, sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate à l'arrière du deuxième étage ;

Considérant que, du côté droit, un mur mitoyen de plus d'1,9 m de haut existe déjà et que la terrasse opère un retrait d'1,9 m avec la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'un retrait de 60 cm est opéré avec le front de bâtisse arrière grâce à un bac à plante fixe ; que le garde-corps est placé à l'intersection entre la terrasse et ce bac à plantes ;

Considérant que cette terrasse, de 10 m², n'est accessible que par une chambre de 14 m² dont elle constitue un accessoire ;

Considérant cependant que la parcelle présente une profondeur et une superficie de cours et jardin relativement peu importante ; qu'il convient donc de prévoir un recul plus important avec le bord de la toiture plate ;

Considérant par conséquent que cette terrasse, ainsi modifiée, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques titre I, art. 6§3) est acceptable, moyennant certaines modifications ;

Considérant que l'abri en fond de parcelle, de plus de 9m², est démoli et remplacé par une surface plantée et de pleine terre ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une porte en bois, panneautée, avec éventuellement une imposte vitrée et un vitrage central.
- prévoir, pour la terrasse à l'arrière du second étage, un retrait d'au moins 1 m avec le bord de la toiture plate sur laquelle elle est aménagée.

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 toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3), d'éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade (titre I, art. 10) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) 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.

2^{ème} OBJET

Dossier 17774S – Demande de Monsieur ANDREDAKIS pour mettre une maison unifamiliale en conformité, avenue Josse Smets 3

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : du **03/03/2022** au **17/03/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur ANDREDAKIS, le demandeur, Monsieur LEENKNEGT, 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 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 une maison unifamiliale en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une véranda au rez-de-chaussée visant à créer un accès protégé vers le WC depuis le séjour.
- la mise en conformité d'une verrière au rez+1 visant à créer un accès protégé vers le WC depuis la chambre
- la suppression du WC situé sur le balcon du second étage
- la mise en conformité des châssis à rue en PVC blanc
- la mise en conformité du dallage de la cour intérieure en dalles béton drainantes.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/03/2022 au 17/03/2022 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) en ce que la façade arrière de la véranda est construite sur 52 cm de plus que les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le dépassement de la véranda n'est pas très important;

Considérant que l'aménagement n'empiète pas sur la qualité spatiale de la cour ;

Considérant que l'implantation de la véranda présente des reculs par rapport aux voisins de part et d'autre ;

Considérant que la véranda dépasse en profondeur de 32 cm et en hauteur de 1,09 m le mur mitoyen de gauche;

Considérant que cette véranda ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que cette véranda améliore le confort du logement en créant un accès protégé des intempéries et direct entre le salon et le WC

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable.

La commission estime que l'aménagement n'est pas optimal; que cela réduit l'apport de lumière naturelle dans la pièce centrale et complexifie la lecture des espaces. Elle considère néanmoins que l'aménagement est acceptable ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité de la verrière faisant la jonction entre la chambre et le WC au rez+1 ;

Considérant que cette verrière s'implante sur l'ancien balcon et dans l'alignement du plan de la façade arrière et n'occasionne donc pas d'encombrement au voisinage;

Considérant que cette verrière améliore le confort du logement en créant un accès protégé entre la chambre et le WC;

Considérant dès lors que la mise en conformité de la véranda est acceptable;

Considérant la suppression du WC situé sur le balcon du second étage;

Considérant que le balcon initial est relativement petit ; qu'il est accessoire à la chambre ;

Considérant que cette suppression n'engendrera pas de vues directes vers les voisins ;

Considérant que ce nouvel aménagement est dès lors acceptable ;

Considérant que les plans du second étage indiquent une chambre de 5 m² et que ce n'est pas conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'il faut remplacer l'affectation de cette pièce à un autre usage que celui de chambre à coucher ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité des châssis à rue en PVC blanc;

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 ;

Considérant que l'aspect lisse des châssis porte préjudice à l'esthétique de la construction;

Considérant que l'esthétique du châssis du rez-de-chaussée existant ne s'harmonise pas avec la façade et ne correspond pas au style de l'époque de construction de la maison ;

Considérant qu'il faudra prévoir pour la façade avant des châssis en bois ou en PVC structuré, sans évacuation des eaux et grilles de ventilation apparentes ;

Considérant que le dessin du châssis du rez-de-chaussée de la façade projetée ne correspond pas à ce qui doit être mis en conformité ; que la courbure et les dimensions de la baie ne sont pas cohérentes entre ce qui existe et le dessin des plans ;

Considérant que les seuils de fenêtre ne sont pas dessinés correctement (épaisseur) ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée ne correspond pas à ce qui doit être mis en conformité (mauvaise division de l'imposte);

Considérant que le dessin du soubassement ne correspond pas à ce qui existe (représentation des moellons) ;

Considérant que le dessin du garde-corps en ferronnerie de la façade projetée ainsi que celui de la porte fenêtre ne correspondent pas à ce qui doit être mis en conformité (absence détail ferronnerie et mauvaise division panneautage de la partie inférieure);

Considérant que le dessin des lucarnes de la façade projetée ne correspond pas à ce qui doit être mis en conformité (absence du débord des corniches) ;

Considérant que le dessin de la façade arrière projetée ne correspond pas à ce qui doit être mis en conformité (les seuils des petites baies carrées sont mal dessinés) ;

Considérant qu'il faut redessiner les façades afin que tous les éléments soient conformes à ce qui existe dans la réalité ;

Considérant dès lors que la mise en conformité de la façade avant est acceptable sous conditions ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que l'entièreté de la cour est recouverte de dalles béton drainantes ;

Considérant que la cour intérieur est de taille restreinte, entourée de murs et située en coin d'îlot ;

Considérant qu'en situation de fait, une bordure de pleine de terre d'environ 30 cm de large sur le pourtour de la cour permet la plantation de végétation arbustive ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est acceptable ;

Considérant dès lors qu'il faut modifier le plan du rez-de-chaussée car il ne correspond pas à la situation de fait.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- remplacer l'affectation de la chambre d'environ 5 m² par un local non-habitable ;
- corriger les plans en ce qui concerne le dessin de la porte d'entrée (divisions de l'imposte), celui du châssis du rez-de-chaussée (dimensions, courbure, seuils), de la porte fenêtre (partie inférieure) et du garde-corps ; des châssis (seuils) ; du soubassement (moellons) ; des lucarnes ; préciser dans la note explicative quels éléments seront remplacés ;
- corriger également le dessin de la façade arrière (seuils carrés, etc) ;
- prévoir en façade avant des châssis en bois ou en PVC structuré, sans évacuation des eaux et grilles de ventilation apparentes ;
- préciser dans les plans la présence de la bordure de pleine terre d'environ 30 cm ;

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 perméabilité du sol (titre I, art. 13) 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 18114 – Demande de Monsieur et Madame DE MEY- WALD pour transformer une maison unifamiliale et construire une lucarne sur le versant arrière rue René Christiaens 23

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n°42 (A.R. 10/03/1987) : zone d'habitat

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale et construire une lucarne sur le versant arrière

ENQUETE : du 14/03/2022 au 28/03/2022, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) 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 la prescription II, f) du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (garage)
 - dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et article 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur DE MEY, le demandeur, Madame VOKAER, 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 subséquentement et zone d'habitation du PPAS n°42 (A.R. du 10/03/1987) ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale et construire une lucarne sur le versant arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du garage en fond de parcelle et de l'aménagement des abords de la maison (zone de recul, zone de retrait latéral, zone de cour et jardin)
- la mise en conformité du remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC en façade avant
- la construction d'une lucarne, d'une pergola et le réaménagement du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/03/2022 au 28/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le plan de situation existante mentionne que le garage ne fait pas partie de la demande ; que c'est inexact et qu'il convient de corriger cet élément sur les plans ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que le garage est construit en zone de cours et jardin, à plus des trois quart de la profondeur de la parcelle ;

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 déroge également à la prescription II f) du PPAS n°42 en ce que la toiture du garage n'est pas plate et que sa hauteur dépasse 2,2 m ;

Considérant que le garage semble avoir été construit entre 1971 et 1977, d'après les photographies aériennes disponibles ;

Considérant que ce garage est implanté dans la zone prévue à cet effet par le PPAS ;

Considérant que la façade de ce garage atteint 2,38 m de hauteur, avec une hauteur au niveau du faite de la toiture de 3,84 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction présente depuis au moins 45 ans ; qu'aucune plainte n'a été déposée à l'administration à son encontre et qu'aucune remarque concernant cet élément n'a été transmis lors de l'enquête publique ;

Considérant que l'arrière de la parcelle jouxte une voirie (le Clos du Blankedelle) et pas un jardin ;

Considérant donc que la construction de ce garage en fond de parcelle et les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) ainsi que les dérogation à la prescription II f) du PPAS n°42 sont acceptables ;

Considérant cependant que les bandes de roulement qui y mènent ont été supprimées entre 1987 et 1996 ; que cet espace a donc servi d'appentis / abri de jardin durant plusieurs dizaines d'années ;

Considérant que les bandes de roulement ont été conservées sur une profondeur d'environ 6 m ; qu'il semble que la zone de retrait latéral serve d'emplacement de stationnement à l'air libre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art. 4) en ce qu'une partie de cette zone est imperméabilisée en klinkers et en bandes de roulement et qu'un portail d'accès d'environ 1,5 m de haut est placé, sans que ces aménagements ne constituent un passage carrossable jusqu'à emplacement de stationnement couvert ;

Considérant cependant que le cadre VIII du formulaire de demande indique bien une utilisation de la construction en fond de parcelle comme garage ;

Considérant qu'il y a une contradiction entre ce qui est présenté dans le dossier et la situation qui sera effective sur place ;

Considérant que les aménagements prévus en zone de recul et en zone de retrait latéral ne sont pas acceptables tels que présentés ;

Considérant qu'il convient soit de prévoir un passage carrossable en bandes de roulement jusqu'au garage en fond de parcelle, soit de supprimer le portail d'accès, les bandes de roulement existantes et l'aménagement en klinkers ainsi que de modifier le cadre VIII du formulaire de demande de permis afin de préciser l'absence totale d'emplacements de stationnement sur la parcelle ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art. 4) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les châssis d'origine en bois, avec petit-bois, ont été remplacés par des châssis en PVC présentant également des petit-bois ; que le projet prévoit de remplacer ces châssis en PVC par des châssis en bois dotés des mêmes divisions mais sans les petit-bois ;

Considérant que la baisse de qualité architecturale de la façade avant induite par la perte de ces petit-bois est acceptable au vu de la construction et de son environnement immédiat ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne est conforme à toutes les règles en la matière ; qu'elle présente une bonne intégration dans la toiture ;

Considérant que sa présence permet d'amener de la lumière naturelle dans les combles et d'aménager ceux-ci en bureau ;

Considérant que la construction de cette lucarne est acceptable ;

Considérant que différents murs porteurs sont supprimés ou partiellement détruits ; que cela permet de décroisonner le rez-de-chaussée et de créer un ensemble salon – salle à manger – cuisine d'environ 45 m² ;

Considérant que ces modifications contribuent à produire un espace aéré, lumineux et confortable ; qu'elles sont acceptables ;

Considérant que la structure de la nouvelle pergola à l'arrière du rez-de-chaussée suit le profil de l'extension latérale du bâtiment ; qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que cet élément permet d'augmenter les qualités résidentielles du bien ; que son impact sur le cadre urbain environnant est négligeable ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer des plans existants la mention précisant que le garage ne constitue pas un des objets de la demande

- soit prévoir un passage carrossable en bandes de roulement jusqu'au garage en fond de parcelle, soit supprimer le portail d'accès, les bandes de roulement existantes et l'aménagement en klinkers ainsi que modifier le cadre VIII du formulaire de demande de permis afin de préciser l'absence totale d'emplacements de stationnement sur 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 règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art. 4) et à la prescription II f) du PPAS 42 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 18074 – Demande de Monsieur DEBATTY pour transformer la toiture, créer une terrasse arrière et mettre en conformité des travaux non réalisés, rue du Bocq 25

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **transformer la toiture, créer une terrasse arrière et mettre en conformité des travaux non réalisés**

ENQUETE : du **14/03/2022** au **28/03/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- les nuisances sonores, la perte d'ensoleillement, le préjudice visuel (vue plongeante dans la salle à manger, la cuisine, les toilettes et terrasse de la voisine) et les déchets générés par un écran végétal qui serait peu entretenu.
- Le caractère superflu d'une terrasse vu la présence d'un jardin et l'occupation des deux appartements par une seule et même famille

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur LAMBRECHT, l'architecte, et Madame PEREZ, la voisine.

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 transformer la toiture, créer une terrasse à l'arrière et mettre en conformité des travaux non réalisés ;
Considérant que le demandeur indique vouloir isoler la toiture, placer des panneaux photovoltaïques et installer un velux supplémentaire ;
Considérant que ces actes sont, en l'occurrence, dispensés de permis d'urbanisme ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/03/2022 au 28/03/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- les nuisances sonores, la perte d'ensoleillement, le préjudice visuel (vue plongeante dans la salle à manger, la cuisine, les toilettes et terrasse de la voisine) et les déchets générés par un écran végétal qui serait peu entretenu.
- Le caractère superflu d'une terrasse vu la présence d'un jardin et l'occupation des deux appartements par une seule et même famille

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme tendant à diviser la maison unifamiliale en deux duplex (permis n°13900 du 12/07/2005) ;

Considérant que ce projet prévoyait la création d'une extension vitrée abritant un escalier en colimaçon reliant les espaces de séjour du rez-de-jardin et du bel-étage ;

Considérant que la chambre du duplex inférieur était prévue côté rue ;

Considérant que, sur les trois pièces en enfilades des deux niveaux, la pièce centrale était dévolue à des locaux ne nécessitant aucun éclairage naturel (cuisine, débarras, salle de bain,...) ;

Considérant que les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis n°13900 ;

Considérant que l'extension vitrée et l'escalier en colimaçon n'ont pas été réalisés ;

Considérant que le local principal de séjour (salon) est relégué dans la pièce centrale du rez-de-jardin, ne disposant d'aucune source de lumière naturelle ;

Considérant que le niveau supérieur est entièrement dévolu à deux chambres et à un espace polyvalent ;

Considérant que, si le duplex conserve un fonctionnement correct (escalier privatif permettant la liaison des deux niveaux, accès au séjour et aux chambres par des couloirs), la disposition interne du logement laisse à désirer ;

Considérant en effet que la salle de bain est placée au niveau inférieur, alors que les chambres sont au bel-étage ;

Considérant que le déplacement du séjour dans la pièce centrale du rez-de-jardin conduit la demande à déroger aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que ce local habitable ne bénéficie d'aucune source de lumière naturelle ;

Considérant que la superficie de l'ensemble salon / salle à manger / cuisine atteint 28 m², soit le minimum requis par le RRU, tandis que les chambres présentent une superficie de 30 m² et l'espace polyvalent une superficie de 14,5 m² ;

Considérant que, si les chambres sont confortables et correctement éclairées, le réaménagement de ce duplex conduit à une diminution des qualités résidentielles du bien, vu le déséquilibre entre l'espace « jour » (28 m²) et l'espace « nuit » (51 m²) et le manque d'éclairage naturel du séjour ;

Considérant que cette redistribution des espaces a cependant l'avantage d'aménager une seconde chambre dans le bien ;

Considérant que la commission estime que l'aménagement du logement est loin d'être optimal ; que la suppression de la maçonnerie entre la cuisine, le salon et la salle de bain permettrait de créer un ensemble salon / salle à manger / séjour plus confortable (plus de 35m²) et mieux éclairé ;

Considérant que la salle de bain pourrait être déplacée dans l'espace polyvalent du bel-étage, lequel ne semble pas avoir de fonction pertinente dans le logement ;

Considérant qu'une autre possibilité d'aménagement menant à une plus grande conformité du logement aux normes d'habitabilité serait de placer le living dans les pièces arrières et centrales du premier étage ;

Considérant qu'il convient d'adapter les plans en conséquence de l'une ou l'autre de ces deux options ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que la toiture plate de l'extension du bel-étage est aménagée en terrasse et qu'elle dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant qu'un retrait de 2,13 m est opéré avec la limite mitoyenne de droite, tandis qu'un écran végétal est prévu le long de la limite mitoyenne de gauche ;
Considérant que cet écran végétal est constitué de haies en pot ; qu'il ne s'agit pas d'un pare-vue permettant de supprimer des vues directes ;
Considérant que le placement d'un pare-vue opaque sur la limite mitoyenne réduirait l'ensoleillement de la façade arrière du voisin de droite en fin de journée, vu l'orientation des parcelles et des façades ;
Considérant que cela conduirait également à sensation d'enfermement depuis la terrasse du bâtiment voisin de gauche ;
Considérant cependant que la création de cette terrasse permet de mettre à disposition du duplex supérieur un espace extérieur, ce qui augmente les qualités résidentielles du bien ;
Considérant qu'il convient de limiter l'emprise de la terrasse afin de diminuer le préjudice qu'elle cause ;
Considérant qu'il convient d'observer un retrait de 60 cm avec le bord de la toiture plate et de 1 m avec la limite mitoyenne de gauche pour le placement du pare-vue et de l'implantation de la terrasse ;
Considérant par conséquent que la terrasse telle que modifiée ne serait pas de nature à porter excessivement 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 – éléments techniques (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;
Considérant que tous les éléments de la façade avant ne sont pas entièrement dessinés ; qu'il convient d'en préciser le dessin ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- modifier l'aménagement intérieur du duplex inférieur, soit en plaçant la salle de bain dans la pièce centrale du bel-étage et en supprimant la maçonnerie entre la salle à manger, le living et la salle de bain afin de créer un grand ensemble de séjour, soit en supprimant la chambre à l'arrière du bel-étage et en aménageant le salon dans les pièces arrières et centrales du bel-étage.
- préciser le dessin de chaque élément de la façade avant (ferronneries, ...)

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), de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) 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 18164 – Demande de Monsieur DECLoux pour poser des volets roulants solaires, rue du Vieux Moulin 34

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

DESCRIPTION : **poser des volets roulants solaires**

ENQUETE : - néant

MOTIFS : - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur DECLOUX, le demandeur

Après un échange de vues, la commission de concertation :

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 poser des volets roulants solaires dans l'embrasure des fenêtres de la façade avant d'un appartement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la pose de volets roulants solaires de couleur blanche dans l'embrasure des quatre fenêtres d'un appartement sis au premier étage gauche d'un immeuble des années nonante ;

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 la nécessité pour le demandeur de protéger son appartement d'un ensoleillement trop important, de diminuer en conséquence la chaleur ambiante à la belle saison et d'isoler contre le froid en hiver ;

Considérant de surcroît la nécessité actuelle de pouvoir réaliser des économies d'énergie ;

Considérant que les volets sont en PVC de couleur blanche, couleur identique aux châssis de tout l'immeuble ; qu'ils ne présentent pas d'excroissance par rapport au plan de la façade ;

Considérant dès lors que ceux-ci s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales de la façade avant ;

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

Avis favorable

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

6^{ème} OBJET

Dossier 18142 – Demande de Monsieur VIN pour mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et latérale d'une maison unifamiliale, rue Charles Lemaire 22

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

DESCRIPTION : mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et latérale d'une maison unifamiliale

ENQUETE : néant

MOTIF : - application de la prescription particulière 21. du PRAS
(modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur VIN, 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 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 mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et latérale d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant et latérale ;
- la mise en conformité du changement de couleur de la porte d'entrée et de garage ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades de type sous-sol + R+1 + les combles, datant de 1954;

Considérant que le bien fait partie du 1^{er} groupe d'une série de trois groupes d'immeubles constitués chacun de trois logements partageant les mêmes caractéristiques architecturales ;

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 les châssis jadis en bois simple vitrage en façade avant et au 1^{er} étage de la façade latérale et arrière ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche avec du double vitrage ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du bien ;

Considérant que seule le matériau a été modifié, que les divisions et la teinte des châssis ont été maintenues à l'identique de la situation existante de droit ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que les travaux dateraient de 1995 ;

Considérant que le design et le matériau d'origine de la porte d'entrée et de garage ont été maintenus ; qu'elles ont été toutefois peintes respectivement de couleur brune et beige ;

Considérant que la porte d'entrée étant située en façade latérale est peu visible depuis l'espace public de par la présence de la végétation ;

Considérant dès lors que ces modifications s'intègrent relativement, discrètement dans l'architecture du bien et dans le tissu environnant ;

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

Avis favorable

7^{ème} OBJET

Dossier 18064 – Demande de la S.P.R.L. DW PROPERTIES pour rehausser un immeuble avec création d'un appartement duplex et mettre en conformité les appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages, rue du Vieux Moulin 1- chaussée de Wavre 1682

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

DESCRIPTION : rehausser un immeuble avec création d'un appartement duplex et mettre en conformité les appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages

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

MOTIFS :

- dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : , les demandeurs, Monsieur Borgers, l'architecte, et Monsieur Madame XXX, les réclamants.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

EXCUSE

Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité 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 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 rehausser un immeuble avec la création d'un appartement en duplex et de mettre en conformité les appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création de deux étages supplémentaires ;
- la mise en conformité les appartements du 1^{er} et du 2^{ème} étage,
- la mise en conformité des châssis ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/03/2022 au 24/03/2022 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 toiture (titre I, art. 6) en ce que la nouvelle toiture de l'immeuble serait 3,30 m plus haute que celles des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (Titre I, art.5) en ce que la hauteur de la rehausse de l'angle du bâtiment dépasse la hauteur des deux constructions voisines de 4,75 m ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble mixte datant de 1954 de type sous-sol + R+2 implanté à l'angle de la chaussée de Wavre et de la rue du vieux moulin ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser l'immeuble via la création d'un logement supplémentaire de type duplex ;

Considérant que les autres angles des intersections de la chaussée de Wavre avec la rue du Vieux Moulin et la rue Jacques Bassem sont déjà marqués par des constructions de gabarits sensiblement importants ;

Considérant qu'il est prévu de rehausser le bâtiment dans le respect de ses caractéristiques architecturales pour le 3^{ème} étage et des caractéristiques différentes pour le 4^{ème} étage ;

Considérant que le volume du 4^{ème} étage serait implanté à une distance minimale de 1,69 m du plan de la façade côté chaussée de Wavre et à 2,40 m de celui côté rue du Vieux Moulin ;

Considérant que cet étage aurait une finition en zinc, avec des joints verticaux ; qu'il disposerait d'un auvent abritant une partie de la terrasse aménagée sur la toiture plate du 3^{ème} étage marquant le couronnement de ce bâtiment d'angle ;

Considérant que ce dernier étage, terrasse y comprise ne s'intègre guère, à l'expression architecturale du bien ;

Considérant que le bâtiment projeté aurait une hauteur finie de 15,56 m, soit une rehausse de 6,08 m par rapport à la situation existante de droit ;

Considérant que les dérogations en hauteur-toiture et hauteur - façade avant sont trop importantes et impactantes par rapport aux voisins mitoyens ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir un seul étage (3^{ème} étage) supplémentaire, d'y aménager un logement répondant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et de prévoir éventuellement un espace extérieur ;

Considérant que cette rehausse de l'immeuble d'un seul étage permettrait de maintenir l'harmonie avec le bâti existant et de favoriser une meilleure intégration dans le tissu environnant ;

Considérant que la toiture plate du 3^{ème} étage devrait être dès lors végétalisée avec un système de collecte des eaux de pluie ou un revêtement esthétique clair ;

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

Considérant toutefois l'apport d'un étage supplémentaire dédié à l'aménagement d'un logement de qualité, disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (Titre I, art. 6), et hauteur de la façade avant (Titre I, art. 5) sont acceptables moyennant quelques adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité des appartements du 1^{er} et du 2^{ème} étage ;

Considérant que l'appartement de deux chambres du 1^{er} étage a été transformé en un appartement d'une chambre avec quelques modifications structurelles allant jusqu'au 2^{ème} étage ;

Considérant que ces appartements dérogent au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (Titre II, art.3 & 2) en ce que les chambres principales ont une superficie inférieure à 14 m² ;

Considérant toutefois que ces chambres ont une superficie supérieure à 9 m², soit 13,3 m² pour chacune des chambres ;

Considérant que la dérogation s'élève à 0,7 m², que celle-ci est acceptable compte tenu de son caractère minime ;

Considérant que des balcons d'une profondeur de 60 cm avec une structure en maçonnerie, attenante à la cuisine ont été créés au 1^{er} et 2^{ème} étage ;

considérant que ces balcons permettent aux appartements du 1^{er} et du 2^{ème} de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant qu'ils s'intègrent relativement bien à l'architecture de l'immeuble et qu'il ne sont pas de nature à nuire à l'usage de l'espace public et/ou au voisinage ;

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 ;

Considérant qu'il y a lieu d'harmoniser les châssis des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages en optant pour du PVC structuré bois de ton blanc similaires à ceux prévus au 3^{ème} étage ;

Considérant qu'il serait également préférable de supprimer l'imposte de la porte-fenêtre du balcon du 2^{ème} étage au niveau de la cuisine afin de préserver l'harmonie de la façade ;

Considérant que le demandeur a affirmé lors de la commission de concertation que le rez-de-chaussée est la propriété d'une autre personne ; que dès lors les irrégularités présentes au niveau du rez-de-chaussée ne sont pas prises en compte dans la présente demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer le 4^{ème} étage et prévoir éventuellement un espace extérieur (identique à celui des étages inférieurs) au 3^{ème} étage ;
- Végétaliser la toiture plate du 3^{ème} étage en concertation avec Bruxelles environnement ;
- Prévoir pour les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages des châssis en PVC structuré bois de couleur blanche ;
- Préciser le matériau de la porte d'entrée des logements dans la légende et représenter ses ferronneries ;
- Supprimer l'imposte de la porte-fenêtre du balcon du 2^{ème} étage ;
- Flouter sur les plans et les façades les parties non concernées par la demande de permis ;
- Corriger le cadre VII de l'annexe I en supprimant les informations liées au commerce et le cadre X en sollicitant les dérogations au Titre II, art.3 du règlement régional d'urbanisme ;

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), hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et superficie minimale (titre II, art. 3) 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.
