



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

25/01/2024

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame A. BERRY, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

1^{er} OBJET

Dossier 18647 – Demande de Monsieur et Madame HESSLEVIK - KAMPARE pour transformer et rénover une maison unifamiliale 3 façades sis Avenue Charles Schaller 83

Dossier 18647 - Aanvraag van de heer en mevrouw HESSLEVIK - KAMPARE tot verbouwing en renovatie van een eengezinswoning met 3 gevels gelegen aan de Charles Schallerlaan 83

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **transformer et rénover une maison unifamiliale 3 façades**
- ENQUETE :** Du **03/01/2024** au **17/01/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Conduits de cheminées)
 - Dérogation au permis de lotir n°43 (02/09/1964) en matière de zone de recul, de matériaux, de teinte et de jardin
- AUDITION :** Monsieur HESSLEVIK, le demandeur, Monsieur LEMAIGRE, l'architecte.

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 subséquemment et dans le périmètre du permis de lotir n°43 délivré le 02/09/1963 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et rénover une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par l'extérieur des trois façades

- L'isolation par l'extérieur de la toiture
- Le réaménagement de la zone de recul et de la zone de retrait latérale
- La transformation du garage existant de fait en abri de jardin
- La création de nouvelles baies et le changement des menuiseries
- La mise en conformité de la suppression de la cheminée en toiture arrière

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades faisant partie d'un lot de 4 maisons construites en 1969 ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/01/2024 au 17/01/2024 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur des trois façades ;

Considérant que les façades de la maison mitoyenne (n°83A) ont déjà été isolées par l'extérieur d'une épaisseur d'environ 17 cm (permis d'urbanisme n°17204) ; que le projet prévoit d'aligner la façade avant à celle de la façade avant mitoyenne ;

Considérant que le projet ne déroge dès lors pas en matière d'implantation du front de bâtisse et qu'il n'y a dès lors aucune modification d'alignement ;

Considérant que le projet prévoit en façade avant et latérale, un revêtement en briquettes de teintes rouges/oranges sur isolant et en façade arrière du crépi sur isolant ;

Considérant que le soubassement en façade avant et latérale sera également isolé et couvert de briquettes de teinte grise ;

Considérant que la demande déroge au point h) des prescriptions du permis de lotir n°43 (02/09/1964) en matière de matériaux et de teintes en ce que le soubassement n'est pas prévu en moellons ou en schiste ou en pierre bleue ;

Considérant que les linteaux seront en briquettes identiques à celles de la façade et qu'un encadrement en briquettes de ton gris est prévu autour de la porte d'entrée ;

Considérant que la maison existante présente déjà un parement en briques rouge / orange avec un soubassement en moellons de schiste ;

Considérant que le projet prévoit le placement de seuils de fenêtre en aluminium de teinte grise ;

Considérant que le projet prévoit de conserver une différence de teinte entre le soubassement et la façade principale ; qu'un encadrement de la porte d'entrée est maintenu ;

Considérant que la dérogation au point h) des prescriptions du permis de lotir n°43 (02/09/1964) en matière de matériaux et de teintes est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

Considérant que le niveau de toiture viendra s'aligner à celui de la maison mitoyenne déjà isolée par l'extérieur (permis d'urbanisme n°17204) ;

Considérant que le revêtement sera en ardoises ;

Considérant l'amélioration du confort thermique de la maison ;

Considérant que le projet d'isolation de la maison ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales du bien et du lot des 4 maisons ;

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement de la zone de recul et de la zone de retrait latérale ;

Considérant que le gravier existant en zone de retrait latérale (menant à l'ancien garage) sera retiré afin que cette zone soit végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au point e) des prescriptions du permis de lotir n° n°43 (02/09/1964) en matière de zone de recul en ce que la moitié de la surface n'est pas plantée en pleine terre ;

Considérant qu'uniquement les allées vers les deux garages et vers la porte d'entrée sont couvertes de klinkers et que le reste est végétalisé ; qu'il est difficile d'augmenter la surface perméable de ces zones ;

Considérant que le projet améliore le taux de perméabilisation de ces zones qui passe à 40% ;
Considérant que la dérogation est minime ;

Considérant que la dérogation au permis de lotir n°43 en matière de zone de recul est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation du garage en abri de jardin ;

Considérant que la demande déroge au point i) des prescriptions du permis de lotir n° n°43 (02/09/1964) en matière de jardin en ce que cet abri dépasse les 6 m² et n'est pas établi à 2 m des limites mitoyennes ;

Considérant que cette construction a été réalisée sans l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la note explicative mentionne que ce garage a été construit à la construction de la maison en 1969 ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes de l'époque, il semble déjà être présent en 1971 ;

Considérant que la hauteur de l'abri atteint 3,12 m et qu'il présente une superficie d'environ 22 m² ; qu'il présente une toiture en pentes ;

Considérant que le projet prévoit de transformer cet ancien garage en abri de jardin ; que l'ancien accès entre l'espace public et cet abri sera supprimé et végétalisé ;

Considérant qu'il n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la dérogation au point i) des prescriptions du permis de lotir n° n°43 (02/09/1964) en matière de jardin est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la création de nouvelles baies ainsi que sur le changement de menuiseries ;

Considérant qu'en façade avant, une fenêtre est abaissée, qu'en façade latérale de nouvelles baies sont créées et qu'en façade arrière une baie plus importante est créée pour le living ;

Considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en PVC structuré de ton brun foncé ;

Considérant que le projet prévoit de conserver une harmonie entre les différentes maisons du lot ;

Considérant enfin que la demande porte sur la mise en conformité de la suppression de la cheminée en façade arrière ;

Considérant que la cheminée présente en toiture arrière en situation de droit (PU 10357) du bien a été supprimée ;

Considérant qu'un nouveau conduit de cheminée en aluminium de teinte grise a été placé en toiture arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 9 du règlement communal sur bâtisses en ce que le conduit de cheminée n'est pas incorporé dans de la maçonnerie (art.9) ;

Considérant cependant que ce conduit n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la dérogation à l'article 9 du règlement communal sur bâtisses en matière de cheminée est acceptable.

Avis favorable à la condition suivante :

- Déplacer la pompe à chaleur soit sur le coin arrière de la maison (et non orienté vers le voisin mitoyen) soit en façade avant dans une encoche dans la rampe de garage

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 n°43 (02/09/1964) et à l'article 9 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptables 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.

Avis favorable à la condition suivante :

- **Déplacer la pompe à chaleur soit sur le coin arrière de la maison (et non orienté vers le voisin mitoyen) soit en façade avant dans une encoche dans la rampe de garage**

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 n°43 (02/09/1964) et à l'article 9 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptables 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.

Goedkeuring onder de volgende voorwaarde:

- **Verplaats de warmtepomp ofwel naar de achterhoek van de woning (niet gericht naar de aangrenzende buurman) ofwel naar de voorgevel in een uitsparing in de oprit van de garage.**

Gezien het unanieme, voorwaardelijk positieve advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, zijn de afwijkingen van de bepalingen van verkavelingsvergunning nr. 43 (02/09/1964) en artikel 9 van het gemeentelijk bouwreglement aanvaardbaar, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en de plannen dienovereenkomstig worden aangepast.

Wijzigingsplannen zullen voorafgaand aan de afgifte van de vergunning ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Schepencollege.

2^{ème} OBJET

Dossier 18698 – Demande de l'Association des copropriétaires de la Résidence AURORE pour modifier les garde-corps et la mise en couleur des 4 façades sis Boulevard du Souverain 209 – 213

Dossier 18698 - Aanvraag van de Association des copropriétaires de la Résidence AURORE tot wijziging van de balustrades en het kleurenschema van de 4 gevels gelegen aan de Vorstlaan 209 - 213

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants

DESCRIPTION : **modifier les garde-corps et la mise en couleur des 4 façades**

ENQUETE : Néant

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur SERSTE, l'architecte.

Avis favorable unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 modifier les garde-corps des quatre façades d'un grand immeuble à appartements des années 60 en bordure du site de Val Duchesse ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification du parement des éléments de balcons en béton, au travers de la suppression des mosaïques turquoises et de l'application d'un enduit et d'une peinture de teinte grise ;
- le remplacement des garde-corps existants (en verre martelé et acier peint) par des éléments en aluminium thermolaqué gris métallisé aux dimensions conformes à la NBN B03-004 ;
- le remplacement du remplissage fixe des châssis de fenêtres en panneaux amiantés de couleur turquoise par des panneaux blancs sans amiante ;
- la mise en couleur des parements en briques étirées blanches par l'application d'une peinture beige ;
- la mise en peinture blanche (anti-carbonation) des éléments visibles en béton ;

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 façades existantes sont composées de briques étirées de ton crème, de châssis en aluminium anodisé, de garde-corps en verre martelé translucide et d'éléments de garde-corps en mosaïques de couleur turquoise et panneaux de bardage Eternit turquoise ;

Considérant que les façades projetées seront composées de briques étirées de ton beige pierre de lune, de garde-corps en béton peints en gris, de châssis en aluminium gris métallisé avec vitrage clair et de panneaux d'allège blancs ;

Considérant qu'un PU n°17666 du 29 septembre 2020 a été délivré pour le même objet et est actuellement périmé ;

Considérant que le projet de rénovation du revêtement des façades ne s'accompagne cependant pas de l'isolation de celles-ci ;

Considérant que les châssis extérieurs sont des parties privatives de la copropriété et qu'un grand nombre des châssis sont à fenêtre basculante, ce qui empêche actuellement la réalisation de l'isolation des façades ;

Considérant qu'il s'agira de tenir compte de cet élément en cas de modification ultérieure des châssis ;

Considérant que la nouvelle composition de la façade présente un rendu plus contemporain ;

Considérant que les modifications projetées s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant, jouxtant le site de Val-Duchesse ;

Avis favorable unanime

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.

Unaniem positief advies

Gezien het unaniem positieve advies van het overlegcomité, in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, kan de bouwvergunning worden verleend.

3^{ème} OBJET

Dossier 18623 – Demande de Monsieur CARBONNELLE pour démolir et reconstruire une maison unifamiliale sis Drève des Madones 9

Dossier 18623 - Aanvraag van de heer CARBONNELLE voor het afbreken en herbouwen van een eengezinswoning aan de Madonnadreef 9

Avis reporté.

Advies uitgesteld.

4^{ème} OBJET

Dossier 18702 – Demande de Monsieur Ampatzis pour transformer une façade d'un rez-de-chaussée commercial (immeuble mixte) sis Chaussée de Wavre 1612

Dossier 18702 - Aanvraag van de heer Ampatzis voor het verbouwen van de gevel van een commercieel gelijkvloers (gemengd gebouw) Waversesteeweg 1612

Avis reporté.

Advies uitgesteld.
