



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

06-09-2018

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-DU
Madame PATERNOSTRE B., membre Bruxelles Environnement
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame WYFFELS, secrétaire technique

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS,
Citydev.Brussels, Monsieur H. LELIEVRE, BDU-DMS, Madame KUHN, Madame A-F.
LANGENDRIES.

1ste VOORWERP

Dossier ENS/50 – Aanvraag van N.V. BELGIAN SHELL voor het aanpassen van het bestaande publiciteitsmateriaal conform de Shell design standaard evenals het plaatsen van een prijzenbord, Vorstlaan 240

GEBIED : In het GBP : sterk gemengd gebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langsheen structurerende ruimte
In de GSV: beperkt gebied

BESCHRIJVING : Het aanpassen van het bestaande publiciteitsmateriaal conform de Shell design standaard evenals het plaatsen van een prijzenbord.

ONDERZOEK : Enkel voor advies.

MOTIEVEN :

- afwijking op art.39 §1 van titel VI van de GSV (uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in de verboden of beperkte gebieden)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

AUDITIE : Nihil

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgende advies uit :

Gunstig advies, om volgende redenen:

Overwegende dat het ontwerp gelegen is in een sterk gemengd gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langsheen

structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;

Overwegende dat het ontwerp gelegen is in een beperkt gebied van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat de aanvraag het aanpassen van het bestaande publiciteitsmateriaal conform de Shell design standaard evenals het plaatsen van een prijzenbord betreft ;

Overwegende dat de aanvraag in het bijzonder betreft:

- het vervangen van de bestaande totem (7m) door een nieuwe totem (6,94m),
- het vervangen van de bekleding van de luifelboorden,
- het plaatsen van nieuwe Shell pecten,
- het vervangen van 1 enkelzijdige A0 postersign,
- het plaatsen van een nieuw aanduidingsbord/leaderboard voor de luchtunit,
- het behouden van een bestaande bannerframe;

Overwegende dat het ontwerp, gelegen in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde, weinig zichtbaar is vanuit de openbare ruimte ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV inzake uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond (titel VI, op art.39 §1) daar waar het ontwerp (totem) meer dan 3m hoog zal zijn (6,94m hoog) ;

Overwegende dat de verschillende uithangborden weinig zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte omdat deze ervan gescheiden worden door een groene beplante zone;

Overwegende dat de geplande uithangborden een soberdere uitstraling hebben dan de bestaande borden ;

Overwegende dat het servicestation eerder deel uitmaakt van de naastliggende commerciële zone ;

Overwegende dat, bij gevolg, de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in een beperkt gebied (titel VI, art.39 §1) aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de aangevraagde uithangborden vastgemaakte zijn in de private ruimte, overeenkomstig met de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

GUNSTIG ADVIES voor een periode van 9 jaren.

Gezien het unaniem gunstig advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BSE-DS en de Gemeente, is de afwijking aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in een beperkt gebied (titel VI, art.39 §1) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden.

2^{ème} OBJET

Dossier 17056 – Demande de Monsieur Robert WIGETMAN pour mettre une maison unifamiliale en conformité, avenue Pré des Agneaux 15

ZONE : au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial
zone de protection des cités-jardins Le Logis Floréal (A.G. du 15/02/2001)

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Robert WIGETMAN, le demandeur.

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

Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant également que le bien se situe dans la zone de protection des cités-jardins Le Logis Floréal (A.G. du 15/02/2001) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS ; que cette instance n'a pas rendu d'avis sur la demande ;

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

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

- la construction d'une extension en partie arrière gauche des rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
- l'aménagement des combles en une chambre et un dressing,
- le remplacement des menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du volume existant sur deux niveaux, au rez-de-chaussée et à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, vers la limite mitoyenne de gauche (n°17) ; qu'elle s'aligne en profondeur avec l'annexe existante de droit ;

Considérant qu'elle permet d'ajouter une arrière cuisine avec porte d'accès vers le jardin et une salle de bain à l'entresol, entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant que ce volume est entièrement compris entre le mur mitoyen de gauche (n°17) et l'extension existante de droit ; qu'il n'engendre donc aucune modification du mur mitoyen ;

Considérant que l'annexe permet d'uniformiser la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'un volume à l'entresol entre les 1^{er} et 2^{ème} étages a également été construit ; qu'il accueille une toilette ;

Considérant qu'une lucarne de 2,51 m de largeur et 1,79 m de hauteur a été construite en toiture avant ;

Considérant que le volume en façade arrière et la lucarne en toiture avant, bien que n'apparaissant pas dans le permis d'urbanisme délivré en 1925 pour la construction du bien, sont visibles sur les photographies aériennes de 1953 (dès 1944 pour la lucarnes) ;

Considérant que le permis d'urbanisme de 1925 portait sur la construction de deux maisons identiques (n°15 et n°17) ;

Considérant de plus qu'une lucarne et un volume similaire ont été construits sur ce bien voisin de gauche (n°17) ; que les matériaux utilisés semblent dater de la construction des deux maisons ;

Considérant dès lors que ces modifications sont régulières ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité prévue dans la chambre aménagée en partie avant des combles est insuffisante ;

Considérant que la seule source de lumière pour la chambre de 14 m² aménagée dans les combles est la lucarne en toiture avant ; que les baies de cette lucarne sont trop étroites pour assurer un apport de lumière suffisant (1 m²) ;

Considérant que la luminosité devrait atteindre 2,8 m² ; que la dérogation (1,8 m²) porte dès lors sur un déficit de 64 % ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de prévoir le placement d'une fenêtre de toiture dans le versant avant afin d'assurer un éclairage suffisant de la chambre dans les combles ;

Considérant également que la demande porte sur la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC lisse de ton blanc ; que la porte d'entrée en bois avec ferronneries, caractéristique de l'époque de construction du bien a été remplacée par une porte en PVC vitrée ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT et pour immeuble repris dans le périmètre de protection d'un bien classé (Logis – Le Floréal) ;

Considérant que les menuiseries en PVC lisse placées présentent de plus des rejets d'eau visibles ;

Considérant en outre que le bien fait partie d'un ensemble de deux maisons, construites avant 1932, sur base d'un seul permis de bâtir ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de prévoir de revenir, lors du prochain remplacement des portes et châssis, à des menuiseries s'intégrant d'avantage aux caractéristiques du bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir le placement d'une fenêtre de toiture dans le versant avant afin d'assurer un éclairage suffisant de la chambre dans les combles (et conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU)
- prévoir de revenir, lors du prochain remplacement des portes et châssis, à des menuiseries s'intégrant d'avantage aux caractéristiques du bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17068 – Demande de Monsieur et Madame Pierre & Martine DURT-VANDERGUCHT pour mettre une maison unifamiliale en conformité, Rue du Villageois 19A

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

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis.

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

AUDITION : Monsieur et Madame Pierre & Martine DURT-VANDERGUCHT, les demandeurs.

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

Avis favorable pour les motifs suivants :

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 mettre une maison unifamiliale en conformité ;

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

- la construction « *en miroir* » de la maison,
- la construction d'une cave supplémentaire,
- la modification des châssis aux étages,
- la suppression d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée
- la suppression d'un balcon à l'arrière du 3^{ème} étage (toiture) ;

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 construction de la maison unifamiliale visée par la demande a été autorisée par le permis d'urbanisme n°12.119 délivré en 1990 ;

Considérant que le bien n'a pas été construit tel que prévu au permis d'urbanisme ; qu'il se présente « *en miroir* » ;

Considérant néanmoins que l'extension prévue en partie arrière gauche du rez-de-chaussée, devant accueillir la cuisine, n'a pas été réalisée ; que la façade arrière du bien s'aligne, de fait, en profondeur au plan de la façade arrière de la construction voisine de droite ;

Considérant qu'une terrasse de plein pied avec le rez-de-chaussée a été construite en lieu et place de cette extension ;

Considérant qu'une cave supplémentaire a été construite sous la seconde pièce de la maison ;

Considérant que le balcon de forme triangulaire prévu à l'arrière du 3^{ème} étage (toiture) et accessible depuis le bureau/salle de jeux n'a pas non plus été réalisé ;

Considérant également qu'en façade avant les châssis en PVC à division bipartite avec imposte basse aux étages ont été remplacés par des châssis en PVC à division bipartite sans imposte ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ; qu'elles ne seraient pas de nature à porter préjudice à la ZICHEE ;

Considérant également que le logement unifamilial dispose de bonnes conditions d'habitabilité ;

Avis favorable.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 17036 – Demande de Monsieur Odysseas CHRISTIDIS pour remplacer la porte de garage par la porte d'entrée et réaliser une fenêtre à la place de celle-ci, Rue du Villageois 71

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

DESCRIPTION : remplacer la porte de garage par la porte d'entrée et réaliser une fenêtre à la place de celle-ci

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis.

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

AUDITION : Monsieur Odysseas CHRISTIDIS, le demandeur.

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

Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer la porte de garage par la porte d'entrée et réaliser une fenêtre à la place de celle-ci ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **Le remplacement de la porte de garage par une porte d'entrée,**
- **L'aménagement d'un hall d'entrée, d'une buanderie et d'une toilette en lieu et place dudit garage,**
- **Le remplacement de la porte d'entrée existante par une fenêtre,**
- **La mise en conformité de la non réalisation d'une fenêtre dans le pignon (chambre sous toiture) et d'une fenêtre de toiture au-dessus du garage (grenier) ;**

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 porte de garage d'une largeur de 2,20 m est remplacée par une porte d'entrée en bois de 0,90 m de largeur ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance de la commission, que cette nouvelle porte sera en partie vitrée ; que le dessin de la porte n'est pas encore fixé ;

Considérant qu'il y a lieu de disposer du dessin précis de ladite porte pour pouvoir délivrer le permis d'urbanisme ;

Considérant que le garage existant de droit sera transformé en hall d'entrée ; que l'atelier du fond du garage est cloisonné pour créer une toilette et un espace buanderie (accessible depuis la cuisine et le hall d'entrée projeté) ;

Considérant que la pièce de vie (14,6 m²) en partie avant du rez-de-chaussée accueillant de droit le hall d'entrée et un bureau est transformée en espace supplémentaire pour le séjour ; qu'elle porte la superficie totale dudit séjour à environ 25 m² ;

Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une baie de fenêtre ; que l'allège prévue est similaire (hauteur, matériau, etc.) à celle existante pour la baie de fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant également que le châssis au 1^{er} étage à division bipartite sans imposte a été remplacé par un châssis à division bipartite avec imposte pleine, en bois ;

Considérant que cette modification permet de limiter quelque peu l'impact visuel de la façade avant de la maison et de son importante proportion pleine ;

Considérant que ces modifications datent probablement des travaux de transformations de 1989 ;

Considérant que, lors de ce dernier permis d'urbanisme, prévoyait une fenêtre dans le pignon, au niveau des combles (chambre) et une fenêtre de toiture, au-dessus du garage (grenier) ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Avis favorable à condition de préciser le dessin de la porte d'entrée, une fois choisie.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence.

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