



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

03/09/2020

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Monsieur T. JACOBS, membre BDU-PATRIMOINE CULTUREL
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame C. KUHN, architecte
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS, Echevine

1^{er} OBJET

Dossier 17537 – Demande de Monsieur VAN MAELE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue Benjamin Jansen 33

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant

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 VAN MAELE, le demandeur, Monsieur KELECOM, 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée et l'agrandissement d'une baie en façade arrière
- la suppression de l'escalier existant et la création d'un nouvel escalier intérieur
- l'agrandissement de la lucarne existante en toiture avant
- la modification de la façade avant (châssis, revêtement, couleurs)

- le réaménagement de la zone de recul

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

Considérant la construction d'une extension arrière sur deux niveaux dont un semi enterré ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle extension s'aligne à celle de l'extension existante et à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que celle-ci permet de réaliser le nouvel escalier d'accès vers le jardin et les caves de l'habitation ;

Considérant qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage au vu de la présence d'extensions similaires à l'arrière des rez-de-chaussée des maisons avoisinantes ;

Considérant que la demande porte également sur la réorganisation des espaces intérieurs de l'habitation, notamment le réaménagement du sous-sol en un espace de rangement de 22,29 m², un wc et une cave de 7,12 m² ;

Considérant la création d'un nouvel escalier au centre de l'habitation, entre le rez-de-chaussée et les étages ;

Considérant que la suppression du wc situé au rez-de-chaussée permet l'agrandissement de la cuisine ;

Considérant que la création de baies en façade arrière du rez-de-chaussée accroît l'apport naturel de lumière ;

Considérant l'ouverture d'une baie entre la salle à manger et le séjour situé au rez-de-chaussée ;

Considérant que le réaménagement des deux chambres du 1^{er} étage, l'une de 9,70 m² et l'autre de 16,9 m², rend possible la réalisation d'un dressing en lieu et place de l'ancien escalier ;

Considérant que les combles sont aménagés en deux chambres supplémentaires, l'une de 9,01 m² et l'autre de 9,25 m² ainsi qu'une salle de bain avec wc en lieu et place de l'escalier ;

Considérant les bonnes conditions d'habitabilité et de confort de ces nouvelles chambres ;

Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces de vie plus fonctionnels et spacieux ;

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'agrandissement de la lucarne en façade avant assure un apport supplémentaire de lumière naturelle dans la chambre 4 ;

Considérant que la lucarne projetée possède des dimensions raisonnables (1,88 m de haut et de 1,80 m de large) et une bonne intégration en toiture ;

Considérant l'installation d'un garde-corps de couleur noire au niveau de la lucarne ;

Considérant que la façade, actuellement de couleur bleue, sera couverte par un crépi blanc cassé ; que le soubassement en cimentage sera peint en gris anthracite ;

Considérant que les châssis existants sont remplacés par des châssis en PVC structuré gris moyen à double vitrage ;

Considérant que l'habitation fait partie d'un ensemble de maisons qui disposaient à l'origine de menuiseries identiques ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cet ensemble ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la porte d'entrée par une porte en PVC structuré gris moyen ;

Considérant que la corniche et l'habillage en bois de la lucarne seront également peints en gris moyen ;

Considérant que la zone de recul, actuellement recouverte de dalles, sera réaménagée en jardinet en pleine terre, conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses et du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la parcelle située à l'arrière du jardin (293w5), accessible depuis le chemin privé situé à l'arrière, semble avoir été aménagée en emplacement de stationnement ;

Considérant qu'aucune autorisation ne vise cet aménagement ; qu'il s'agit bien d'une zone de cour et jardin et qu'il y a lieu de l'aménager comme telle, en supprimant toute zone de stationnement de véhicule ;

Considérant que cet aménagement paysager visant à améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot doit être représenté sur les plans ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en façade avant, des châssis présentant une division tripartite
- préciser l'aménagement du jardin en plan et supprimer l'emplacement de parking

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17666 – Demande de la Résidence AURORE pour modifier les garde-corps et les revêtements des quatre façades d'un immeuble de logements, boulevard du Souverain 209-213

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	modifier les garde-corps et les revêtements des quatre façades d'un immeuble de logements
ENQUETE :	Néant
MOTIFS :	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
AUDITION :	Monsieur SERSTE, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 et les revêtements des quatre façades d'un immeuble de logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement des garde-corps en verre martelé et acier peint par des garde-corps en aluminium gris
- le remplacement de divers éléments de parement (mosaïque, panneaux amiantés,...)
- la mise en peinture des façades

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 peintes en ton blanc crème, de châssis en aluminium et d'éléments de couleur turquoise (mosaïque des garde-corps et panneaux amiantés) ;

Considérant que les façades projetées sont composées de briques peintes en beige (ton pierre de lune), de garde-corps en béton peints en gris, de châssis en aluminium gris et de panneaux d'allège blancs ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'un inventaire amiante sera réalisé et une demande de permis d'environnement de classe 1C introduite auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet de rénovation aurait dû s'accompagner de l'isolation des façades ;

Considérant cependant que la commission entend 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 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 ;

Avis favorable.

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