



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

01/09/2022

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
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

1^{er} OBJET

Dossier 18296 – Demande de Madame RIGO pour repeindre la façade et les châssis de la façade avant d'une maison unifamiliale, Avenue Tedesco 16

Dossier 18296 – Aanvraag van Mevrouw RIGO strekkende tot het herschilderen van de gevel en de raamwerken van de voorgevel van een eengezinswoning, Tedescolaan 16.

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

DESCRIPTION : **repeindre la façade et les châssis de la façade avant d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : Néant

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame RIGO, la demanderesse

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 repeindre la façade et les châssis de la façade avant d'une maison unifamiliale ;

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 la façade actuelle présente la palette de couleur suivante :

- jaune pâle pour le revêtement principal
- jaune rosé pour les encadrements de baies et les détails architecturaux en bas-relief
- bleu pour les boiseries (châssis, porte d'entrée, corniche) et le soubassement

Considérant que le projet tend à conserver tous les éléments en bois ;

Considérant que le projet présente la palette de couleur suivante :

- blanc pour le revêtement principal, les encadrements de baie et les détails en bas-relief
- vert olive très foncé pour toutes les boiseries et le soubassement

Considérant que la façade projetée présente des qualités esthétiques intéressantes ;

Considérant que d'autres bâtiments aux alentours présentent des façades de couleur blanche ou claires, et / ou des châssis de couleur foncée ;

Considérant dès lors que les modifications qui y sont apportées s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable.

Gunstig advies

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.

2^{ème} OBJET

Dossier 18246 – Demande de Monsieur NANNI pour mettre en conformité diverses transformations dans un immeuble (modifications en façades et modifications intérieures) sis Chaussée de Wavre 1514

Dossier 18246 – Aanvraag van Mijnheer NANNI strekkende tot het conform stellen van verschillende wijzigingen in een gemengd gebouw (wijzigingen in gevels, binnen wijzigingen en wijzigingen in de toewijzing van de gelijkvloerse verdieping), chaussée de Wavre 1514.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
 le long d'un liseré de noyau commercial
 le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : **mettre en conformité diverses transformations dans un immeuble (modifications en façades et modifications intérieures)**

MOTIFS : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur NANNI, le demandeur, Monsieur DE JONGHE, 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, 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 mettre en conformité diverses transformations dans un immeuble (modifications en façades et modifications intérieures) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de modifications intérieures
- La mise en conformité de modifications en façades (avant et arrière)

Considérant que la présente demande porte sur une maison mitoyenne de 1912 ;

Considérant que la parcelle est entièrement construite ;

Considérant que la situation de droit du bien (PU 12895, PU 14859 et PU 16468) consiste en un immeuble de trois logements répartis comme suit :

- Sous-sol : deux caves
- Rez-de-chaussée : un logement de type duplex (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) avec un bureau accessoire et garage
- 1^{er} étage : un logement une chambre
- 2^{ème} étage : un logement une chambre

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 la demande porte sur la mise en conformité de modifications intérieures ;

Considérant qu'au deuxième étage, l'aménagement intérieur du logement a été modifié ; que les espaces de séjour se trouvent à l'avant du logement et la chambre à l'arrière ;

Considérant que l'ancien balcon fermé a été remplacé pour permettre l'agrandissement de la chambre ;

Considérant que le logement au 1^{er} étage n'a pas été modifié et ne concerne dès lors pas l'objet de la présente demande ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la porte donnant sur la cage d'escalier a été déplacée ;

Considérant que les logements répondent aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de modifications en façades (avant et arrière) ;

Considérant que la façade avant (du côté de la chaussée de Wavre) et arrière (du côté de la rue Valduc) sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'en façade avant, le châssis du rez-de-chaussée descend jusqu'au niveau du sol ;

Considérant que l'ancienne fenêtre prévue vers la cave a été remplacée par une grille ;

Considérant que l'ancien sas d'entrée au rez-de-chaussée a été fermé et que la porte est dès lors alignée à la façade ;

Considérant que la porte d'entrée est munie d'une imposte et est en aluminium de ton anthracite ;

Considérant que la couleur et le matériau des châssis en façade avant n'ont pas été modifiés (aluminium de ton gris et de ton blanc) ;

Considérant qu'en façade arrière du bâtiment principal, la division des châssis a été modifiée ; que la division est tripartite et les châssis sont en PVC de ton blanc ;

Considérant qu'à l'arrière du bâtiment secondaire (côté rue Valduc), la porte latérale du garage n'a pas été réalisée ;

Considérant que les modifications en façades s'intègrent bien aux qualités architecturales du bien

Considérant que le dossier a également été soumis à l'avis du SIAMU et que ce dernier n'a pas encore été réceptionné.

Avis favorable

Gunstig advies

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.

3^{ème} OBJET

Dossier 18263 – Demande de Madame Brusten pour modifier le PU 17619 (modifications intérieures et extérieures) sis Chaussée de Tervuren 45

Dossier 18263 – Aanvraag van Mevrouw BRUSTEN strekkende tot het wijzigen van de SV 17619 (binnen en buiten wijzigingen), Tervurensteenweg 45.

ZONE : Au PRAS : zone de parcs, zone d'habitation

DESCRIPTION : **modifier le PU 17619 (modifications intérieures et extérieures)**

MOTIFS :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Brusten, le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone de parc, 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 modifier le PU 17619 (modifications intérieures et extérieures) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification du revêtement sur l'isolation extérieure de l'ensemble des façades,
- la modification du revêtement des deux lucarnes et des tuiles de toiture,
- la non mise en œuvre de l'extension arrière au rez-de-chaussée, de la cour anglaise, de l'extension latérale au 1^{er} étage et dès lors la réorganisation des espaces intérieurs ;

Considérant que cette présente demande fait suite au permis d'urbanisme n°17619 pour transformer et agrandir une maison unifamiliale délivré en date du 6 juillet 2021 ;

Considérant que la totalité du projet du permis n°17619 ne peut être mise en œuvre ; que le projet est considérablement diminué ;

Considérant que la maison est une maison trois façade du début du 20^{ème} siècle ;

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 projet initial prévoyait l'isolation par l'extérieur des façades de l'ensemble de la maison ;

Que le projet modifié prévoit de revoir le revêtement protégeant l'isolant ;

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 projet modifié prévoit la modification du revêtement protégeant l'isolant ;

Considérant que le projet modifié prévoit de remplacer l'ancienne isolation en bardage simili bois prévue sur le pignon mitoyen au parc communal et sur une partie de la façade avant par un crépi sur isolant ; que le crépi projeté est un crépi sur isolant de teinte claire ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolant et du crépi est de 14 cm ;

Considérant que le projet d'isolation par l'extérieur des façades de la maison a été accepté dans le projet précédent (PU 17619) ;

Considérant en outre, que la maison ne possède plus toutes ses caractéristiques d'origine (plaquette de briques en façade avant, enduit ciment sur le pignon côté jardin, diverses maçonneries dépareillées sur le pignon côté parc, etc.) ;

Considérant également que tous ces éléments en façade sont en mauvais état ;

Considérant que les colonnettes de baies de la façade avant et leurs linteaux courbes sont maintenus ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que le projet modifié prévoit également d'installer un garde-corps sur la toiture plate à l'arrière du 1^{er} étage et le placement d'une paroi translucide du côté du parc communal afin de sécuriser la terrasse et les vues vers cette dernière ;

Considérant que le projet modifié prévoit de revoir le revêtement des lucarnes ;

Considérant que les joues des lucarnes seront en aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant que les tuiles de toitures seront également modifiées par des tuiles de teinte gris foncé ;

Considérant que la demande du projet modifié porte sur la non mise en œuvre de l'extension arrière au rez-de-chaussée, de la cour anglaise, et de l'extension latérale au 1^{er} étage et dès lors la réorganisation des espaces intérieurs ;

Considérant que la maison comporte au rez-de-chaussée, un espace séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain ;

Considérant qu'au deuxième étage un plus grand séjour est prévu (que ce séjour a été accepté dans le permis d'urbanisme n°17619) ;

Considérant, enfin, que l'espace sous combles sera occupé par une chambre, une salle de bain et un bureau ;

Considérant que les espaces sont conformes aux normes d'habitabilité prévues par le règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'alignement (titre I, art. 3) est octroyée et le permis peut être délivré.

4^{ème} OBJET

Dossier 18221 – Demande de Monsieur Simon pour mettre en conformité la modification des baies de façade, de la porte de garage et d'entrée de l'appartement du rez-de chaussée ainsi que des caves d'un immeuble, Rue du Villageois 48

Dossier 18221 – Aanvraag van Mijnheer SIMON strekkende tot het conform stellen van het wijzigen van de gevelbaden, de garagedeur, het appartement op de gelijkvloerse verdieping en de kelder van een gebouw, Dorpelingstraat 48.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **Mettre en conformité la modification des baies de façade, de la porte de garage et d'entrée de l'appartement du rez-de chaussée ainsi que des caves d'un immeuble**
- ENQUETE :** - Néant
- MOTIFS CC:** Application de la prescription particulière 21.du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur Simon, le demandeur/ 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 subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la modification des baies, de la porte de garage et d'entrée de l'appartement du rez-de-chaussée (surélevé) ainsi que des caves d'un immeuble de trois logements ;

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

- de la modification des châssis du premier niveau avant ainsi que de la porte d'entrée et de garage de l'immeuble ;
- de la modification de la taille des baies en façade arrière au premier étage ;
- du réaménagement intérieur de l'appartement du premier niveau ;
- du réaménagement des caves ;

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 division initiale des châssis du bow-window du premier niveau en façade avant n'est pas respectée en ce qu'elle se présente en 6 parties au lieu de 4 ; que l'ensemble des châssis ne disposent plus des croisillons présents à l'origine ;

Considérant que le matériau des châssis du premier niveau avant est le PVC blanc ; qu'il en va de même pour le troisième niveau ; qu'au second niveau, du bois blanc a été maintenu ;

Considérant que la baie arrière gauche a été réalisée d'une taille plus grande à celle initialement prévue en situation de droit ; qu'il s'agit là d'une amélioration du point de vue de l'habitabilité du logement ;

Considérant que la porte de garage est actuellement en bois de teinte blanche d'un seul tenant au lieu de deux en situation de droit ; que la porte d'entrée en bois a perdu ses ferronneries de protection ;

Considérant que l'intérieur de l'appartement du premier niveau a été réaménagé (chambre remise à l'avant et cuisine restreinte) et que les espaces de vie ont été ouverts ; qu'il s'agit néanmoins toujours d'un appartement une chambre avec bureau ;

Considérant que les interventions en façade s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant par conséquent que ces modifications ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du bien et du voisinage ;

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

Avis favorable

Gunstig advies

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.

5^{ème} OBJET

Dossier 18253 – Demande de Madame VAN DE PERRE pour mettre en conformité les menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale mitoyenne, rue du Villageois 55

Aanvraag van Mevrouw VAN DE PERRE strekkende tot het conform stellen van de raamwerken in de voorgevel van een rijwoning

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité les menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale mitoyenne**
- ENQUETE :** /
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame VAN DE PERRE, la demanderesse, Madame GANSINIEC, 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 en 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 les menuiseries en façade avant ;

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 ; et 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 porte sur une maison unifamiliale mitoyenne datant d'au moins 1932, et de type R+1 + les combles ;

Considérant que la commune d'Auderghem ne dispose d'aucun plan, ni permis d'urbanisme pour ledit bien, que de ce fait il n'est pas possible de vérifier la conformité urbanistique de la maison.

Considérant toutefois que les menuiseries existantes en façade avant, probablement en bois ont été remplacés par des menuiserie en PVC motif bois de ton vert ;

Considérant dès lors que les châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage respectivement de type double et triple vantaux sont en PVC motif bois de ton vert ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte panneautée en PVC, avec motif bois de ton vert, et présentant des moulures et une imposte ;

Considérant que la corniche en bois a été maintenue, et que celle-ci a été peinte de ton vert afin de s'harmoniser aux châssis ;

Considérant que la façade présente un revêtement en couleur beige très clair ; que les encadrements de baies et le soubassement sont de couleur bleue ;

Considérant que la porte d'entrée à mettre en conformité ne présente pas les qualités esthétiques attendues vu la situation du bien en ZICHEE et son ancienneté ; qu'elle ne s'insère pas correctement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte en bois, panneautée et moulurée, similaire à celle du voisin de gauche (n°57) et peinte de la même teinte que les autres boiseries ;

Considérant que, moyennant cette adaptation, la façade modifiée s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir une porte en bois, panneautée et moulurée, similaire à celle du voisin de gauche (n°57) et peinte de la même teinte que les autres boiseries**

Gunstig advies voor volgende redenen :

- **zorgen voor een houten deur, panelen en gegoten, vergelijkbaar met die van de buurman aan de linkerkant (n°57) en geschilderd in dezelfde kleur als het andere houtwerk**

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 après approbation par le Collège des Bourgmestre et échevins des plans modificatifs.
