

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38773

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

15. Dossier PU-38773 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Noredine Sallaoui
<u>LIEU</u>	RUE ANGLAISE 7
<u>OBJET</u>	ART 126 : La régularisation des extensions arrières au niveau R+1 et en toiture, la modification du volume du RDC arrière, le réaménagement intérieur et la modification des façades d'une maison unifamiliale en R+1+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/05/2025 au 21/05/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - 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)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Monsieur Noredine Sallaoui pour la régularisation des extensions arrières au niveau R+1 et en toiture, la modification du volume du RDC arrière, le réaménagement intérieur et la modification des façades d'une maison unifamiliale en R+1+T, sis **rue Anglaise 7** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** et à l'avis de la commission de concertation **du 17/09/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- ~~- 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)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis DEFAVORABLE MAJORITAIRE de la Commission de Concertation en date du 17/09/2024 et l'avis FAVORABLE MINORITAIRE à condition de l'Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean sur la demande initiale portant sur « **la régularisation de la rehausse en toiture, de l'augmentation des volumes arrières au RDC et R+1, du réaménagement intérieur et des modifications de façades ainsi que la création de terrasses au premier étage et en toiture, d'une maison unifamiliale en R+1+T** » et donc la teneur suit :

*« Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;
Vu le permis PU-17453 délivré en date du 27/02/1931 concernant l'exhaussement de l'annexe ;
Vu le permis PU-27320 délivré en date du 14/11/1930 concernant la construction d'une annexe ;*

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la rehausse en toiture, de l'augmentation des volumes arrières au RDC et R+1, du réaménagement intérieur et des modifications de façades ainsi que la création de terrasses au premier étage et en toiture, d'une maison unifamiliale en R+1+T ;

Considérant que le bien se compose en situation légale d'un bâtiment avant en R+1+T et qu'une annexe (refuge) en R+1 se situe en fond de parcelle ; qu'elle est reliée au bâtiment principal au niveau R+1 ; que le bien est légalement affecté à une maison unifamiliale et représente une superficie hors-sol de 166 m²;

Considérant que la demande vise dans un premier temps la régularisation de l'augmentation des volumes arrières au RDC et R+1; que la cour du RDC a été recouverte sur plus de $\frac{3}{4}$ de sa superficie ; que le volume de l'annexe arrière du R+1 a également été prolongé sur une partie de la terrasse ; que ces augmentations de volume constituent une dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU puisque la construction dépasse les 2 constructions voisines de plus de 3m et s'étend sur plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que cela déroge également à l'art.13 du Titre I du RRU et ne prend pas en compte la prescription générale 0.6. du PRAS car l'intervention ne permet pas de créer des surfaces de pleine terre sur la parcelle et n'améliore pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que ces augmentations de volumes nuisent également aux bonnes conditions d'habitabilité de la maison unifamiliale ; que la couverture des $\frac{3}{4}$ de la cour diminue considérablement

l'apport de lumière au sein des pièces arrières ; que le demandeur garde une petite cour en prolongement du séjour en supprimant la buanderie existante mais que cette superficie est trop minime pour garantir le bon éclairage des espaces de vie du RDC : que la salle à manger ne bénéficie plus de lumière directe et que la SNE du séjour est insuffisante ; que cela déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; Considérant pour toutes ces raisons que les augmentations de volume arrières proposées sont jugées nuisibles au bon aménagement des lieux ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable telle quelle et que les dérogations au Titre I et II du RRU décrites ci-dessus ne sont pas accordées ; Considérant en second lieu que la demande vise la régularisation de la rehausse avant de la maison unifamiliale par l'ajout d'un étage supplémentaire au R+2 ; que cela déroge aux art.5 et 6 du Titre I du RRU (hauteur façade et toiture) ; que la façade est en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'en plus de se trouver en ZICHEE le bien fait partie d'un ensemble de maisons ouvrières reprises à l'inventaire du patrimoine architecturale de la région bruxelloise ; que l'identité de ces maisons ouvrières réside principalement dans l'expression sobre de leur façade et dans leur gabarit modeste en R+1+T ; que l'ajout d'un niveau R+2 dénature dès lors fortement la façade d'origine et ne permet pas de préserver l'identité et l'unité architecturale de la rue ; que le volume en R+2 ne répond pas non plus au bon aménagement des lieux car la hauteur sous plafond du dernier étage est insuffisante et déroge à l'art.4 du Titre II du RRU ; que pour toutes ces raisons la rehausse réalisée en toiture n'est pas jugée qualitative et qu'elle n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait de revenir en façade avant à un gabarit en R+1+T ; que les dérogations aux art.5 et 6 du Titre I du RRU et à l'art.4 du Titre II RRU ne sont dès lors pas accordées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC imitation bois ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique et ne peut être accepté en ZICHEE ;

Considérant ensuite que la demande envisage une nouvelle terrasse au R+1 et vise la régularisation de la terrasse située au R+2 ; que les terrasses et leur garde-corps dérogent en profondeur à l'art.4 / 6 du Titre I du RRU ; qu'elles ne tiennent pas compte non plus du Code civil qui dispose en son article 3.132 §1er que le propriétaire d'une construction ne peut placer de terrasses dans ou sur un mur mitoyen mais qu'il peut réaliser des terrasses pour autant qu'elles soient placées à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

*Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DEFAVORABLE MAJORITAIRE** sur le projet.*

AVIS MINORITAIRE de l'Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean :

Considérant que la demande vise dans un premier temps la régularisation de l'augmentation des volumes arrières au RDC et R+1 ; que cette augmentation densifie considérablement l'intérieur d'ilot et ne permet pas les bonnes conditions d'habitabilité du logement concerné ; que ces interventions constituent des dérogations aux art. 4 et 13 du Titre I du RRU ainsi qu'à l'art. 10 du Titre II du RRU ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable telle quelle et qu'il y a lieu de réduire les volumes arrières afin de pouvoir libérer un espace extérieur plus généreux et proposer des espaces intérieurs plus qualitatifs ; que 2 cas de figures sont envisageables pour remplir cette condition : qu'il est possible dans un premier temps de proposer une cour en longueur qui se développe sur la partie

arrière droite de la parcelle, en supprimant le volume central de 7m² qui prolonge le séjour + la salle de douche en fond de parcelle, et en supprimant en conséquence les volumes au R+1 qui les surplombent ; qu'un second scénario est envisageable, en aménageant une cour en fond de terrain sur toute la largeur de la parcelle, limitant ainsi la construction arrière au mur de la salle à manger et réduisant en conséquence le bureau à l'étage ; qu'il convient dans un cas comme dans l'autre de végétaliser 50% de la superficie de l'espace extérieur créé ;

Considérant dans un second temps que la demande vise la régularisation de la rehausse en toiture ; que la construction dépasse la construction voisine de droite et déroge aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU ; que la hauteur sous plafond du dernier étage est insuffisante et déroge à l'art.4 du Titre II du RRU ; que les dérogations sont cependant très légères (hauteur sous-plafond de 2.2m au lieu de 2.30 ; dépassement de toiture de 10 cm env.) et permettent en contrepartie d'agrandir un logement de petite taille et de passer de 2 à 3 chambres + un bureau ; que ce passage est jugé positif car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; qu'en outre l'intervention ne porte pas préjudice aux bonnes conditions d'habitabilité des constructions voisines ; que les dérogations aux art.5 et 6 du Titre I du RRU ainsi qu'à l'art.4 du Titre II du RRU (HSP) paraissent dès lors justifiées et qu'elles sont dès lors accordées ;

Considérant que la rehausse en toiture modifie l'aspect de la façade sur rue ; que le bien est situé en ZICHEE et est repris à l'inventaire du patrimoine architecturale de la région bruxelloise ; que le bâtiment s'aligne à la construction voisine de droite et s'intègre ainsi harmonieusement dans le paysage environnant ; que la façade serait plus équilibrée avec une distance plus importante entre le haut des fenêtres du R+2 et la corniche, mais que la proposition paraît justifiée car cela ne peut être corrigé à moins d'augmenter la hauteur de la construction et de déroger davantage au RRU, ce qui est peu souhaitable ;

Considérant que pour toutes ces raisons l'extension en toiture est jugée qualitative et qu'elle est acceptable ;

Considérant que la proposition modifie des détails de la façade sur rue d'origine ; que des bandeaux continus sont dessinés au niveau des appuis de fenêtres du R+1 et R+2, ainsi qu'en prolongement de la corniche du voisin de gauche ; que la proposition d'un 1^{er} bandeau situé sous les fenêtres du R+1 est positive car cela permet d'affirmer le soubassement du bâtiment et offre une continuité avec les lignes horizontales des constructions voisines ; que les autres bandeaux projetés paraissent superflus et qu'ils convient de les supprimer ;

Considérant que la façade en briquettes jaunes a été recouverte d'une peinture grise claire ; qu'en conséquence les encadrements des fenêtres aux étages ont été supprimés ; que cela appauvrit l'esthétique de la façade et qu'il convient de réaffirmer ces encadrements de fenêtres aux étages ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC imitation bois et que cela ne peut être accepté en ZICHEE ; qu'il convient de remplacer les châssis PVC de la façade sur rue par des menuiseries en bois et de bien choisir des châssis de qualité, munis d'un profil travaillé et qualitatif ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur qu'il convient de retravailler le plan de la maison en conséquence des modifications de volume demandées ; qu'il y a lieu de proposer au RDC des espaces de vie aussi lumineux que possible en proposant des baies de grande dimension en façade arrière ; que la chambre située au R+2 a une SNE qui déroge à l'art.10 du Titre II du RRU et qu'il convient d'augmenter l'apport de lumière dans cette pièce en augmentant le nombre ou la taille des baies arrières/fenêtres de toit (ouvertures en façade arrière ou en toiture) de manière à être conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant que la demande envisage une nouvelle terrasse au R+1 et vise la régularisation de la terrasse située au R+2 ; que les terrasses et leur garde-corps dérogent en profondeur à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU et ne tiennent pas compte non plus des prescriptions du Code civil en terme de vues droites ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et qu'il convient de rendre les 2 terrasses inaccessibles, de supprimer leur garde-corps et de végétaliser la terrasse du R+2 en proposant une épaisseur de substrat de 15cm minimum ;

Considérant que les plans ne reflètent pas les intentions du demandeur qui précise en séance que les terrasses sont inaccessibles ; que le dessin de la corniche ne donne pas les mêmes informations en façade et en coupe ; qu'il convient de corriger les inexactitudes sur les plans ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE MINORITAIRE** sur le projet à condition :

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- dédensifier l'intérieur d'ilot et aménager un espace extérieur arrière plus généreux en proposant 1 des 2 scénarios suivants :
- aménager une cour arrière en longueur en partie droite de la parcelle : supprimer le volume central de 7m² qui prolonge le séjour + la salle de douche en fond de parcelle et supprimer en conséquence les volumes au R+1 qui les surplombent ;
- aménager une cour en fond de terrain, sur toute la largeur de la parcelle : limiter la construction arrière au mur de la salle à manger ; réduire en conséquence le volume du bureau à l'étage ;
- végétaliser 50% de la superficie de l'espace extérieur créé (espace arrière) ;
- veiller à transformer la terrasse accessible du R+1 et R+2 en terrasse inaccessible ; supprimer les garde-corps des terrasses ; végétaliser la terrasse du R+2 et proposer une épaisseur de substrat de 15cm minimum ;
- retravailler le plan de la maison en conséquence des modifications de volume demandées : proposer au RDC des baies de grande dimension en façade arrière ; agrandir les baies arrières de la chambre située au R+2 ; veiller à proposer des espaces qui respectent les prescriptions du RRU ;
- supprimer 2 des 3 bandeaux projetés en façade avant, à savoir : le bandeau situé sous les fenêtres du R+2 et le bandeau en prolongement de la corniche du voisin de gauche ;
- remplacer les châssis PVC de la façade sur rue par des menuiseries en bois peint blanc ;
- réaffirmer l'encadrement des fenêtres ;
- corriger les inexactitudes sur les plans (corniche, terrasses accessibles, etc);

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- veiller à bien choisir des menuiseries bois de qualité, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 5 – hauteur de la façade

Titre I, art. 6 – hauteur

*Titre II, art. 4 – hauteur sous-plafond
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ».*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **27/03/2025** ;
Considérant que l'art.126/1 du CoBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à mieux répondre aux objections suscitées préalablement sur le projet initial ;
Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « **ART.126: la régularisation des extensions arrières au niveau R+1 et en toiture, la modification du volume du RDC arrière, le réaménagement intérieur et la modification des façades d'une maison unifamiliale en R+1+T**»

Considérant cette nouvelle demande est soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2025 au 21/05/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- ~~— 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)

Considérant que la demande déroge, en outre, à:

- l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-17453 délivré en date du 27/02/1931 concernant l'exhaussement de l'annexe ;

Vu le permis PU-27320 délivré en date du 14/11/1930 concernant la construction d'une annexe ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation des extensions arrières au niveau R+1 et en toiture, la modification du volume du RDC arrière, le réaménagement intérieur et la modification des façades ;

Considérant que le bien se compose en situation légale d'un bâtiment avant en R+1+T et qu'une annexe (refuge) en R+1 se situe en fond de parcelle ; qu'elle est reliée au bâtiment principal au niveau R+1 ; que le bien est légalement affecté à une maison unifamiliale et représente une superficie hors-sol de 166 m² ;

Considérant que la présente demande tente de répondre positivement à l'ensemble des remarques soulevées en commission de concertation du **17/09/2024** ; qu'elle vise dans un premier temps la régularisation des extensions arrières au niveau R+1 et en toiture et la modification du volume arrière du RDC ;

Considérant que la toiture du bâtiment avant est, en situation légale, une toiture à 2 pans ; qu'une rehausse a été réalisée sans demande de permis préalable, remplaçant la toiture à 2 pans par une toiture plate ; que la version antérieure du projet a reçu un avis défavorable majoritaire lors de la commission de concertation datant du 17/09/2024 en raison du maintien de cette rehausse peu harmonieuse en façade avant : *'l'ajout d'un niveau R+2 dénature fortement la façade d'origine et ne permet pas de préserver l'identité et l'unité architecturale de la rue'* ; qu'à présent la rehausse ne concerne que la partie arrière de la toiture, l'aspect d'origine de la façade sur rue et l'unité architecturale de la rue (ensemble de maisons ouvrières inscrites à l'inventaire) sont ainsi préservés ; Considérant que l'extension arrière ne constitue pas une nuisance en termes de luminosité ou d'intimité sur les constructions voisines ou l'intérieur d'îlot et qu'elle est dès lors acceptable ; que l'inclinaison du pan de toiture avant ne suit pas l'inclinaison du voisin de gauche et que cette rupture de gabarit n'est pas justifiée et ne dessert pas l'unité architecturale de la rue (formée de maisons ouvrières inscrites à l'inventaire) ; qu'il convient dès lors de suivre, pour le pan avant, l'inclinaison/la hauteur de la toiture du voisin de gauche ;

Considérant que la demande vise également la modification du volume du RDC, agrandi en partie arrière, et la régularisation de l'extension du volume de l'annexe arrière du R+1 qui a été prolongé sur une partie de la terrasse ; que ces augmentations de volume n'améliorent pas les qualités d'intérieur d'îlot suivant la prescription 06 du PRAS et constituent une dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU ; que ces augmentations de volume sont cependant légères et peu impactantes pour le voisinage ou l'intérieur d'îlot ; qu'elles permettent en contrepartie d'offrir un logement plus grand et plus fonctionnel ; que cela est positif car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est dès lors accordée ; que seul le volume accueillant la chaufferie au R+1 est jugé peu harmonieux car en porte-à-faux sur la cour végétalisée ; qu'il est préférable, dans la mesure du possible, de supprimer ce volume car il couvre la partie perméable de la parcelle et diminue l'ensoleillement au sein des espaces du RDC ; Considérant que la demande vise la végétalisation de la toiture plate du R+1, ce qui est positif ; qu'il convient de proposer une épaisseur de substrat de 15 cm minimum ;

Considérant que la demande vise également le réaménagement intérieur de la maison, lié aux modifications de volumes ; que la hauteur sous plafond du dernier étage est insuffisante et déroge à l'art.4 du Titre II du RRU ; que la dérogation est cependant très légère (hauteur sous-plafond de 2.2m au lieu de 2.30) ; qu'il est souhaitable de ne pas augmenter la hauteur de la toiture afin de préserver l'alignement avec la toiture voisine ; que la dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU (HSP) paraît dès lors acceptable et qu'elle est accordée ;

Considérant que la surface nette éclairante de la chambre arrière située au R+1 est insuffisante et que cela déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; qu'il convient d'augmenter la taille de sa baie donnant sur la cour ;

Considérant pour finir que la demande modifie la façade existante ; que le bien est situé en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit

promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'en plus de se trouver en ZICHEE le bien fait partie d'un ensemble de maisons ouvrières reprises à l'inventaire du patrimoine architecturale de la région bruxelloise ; qu'il convient de préserver l'architecture d'origine du bien en façade sur rue afin de préserver l'unité architecturale de la rue ; que la demande propose de revenir l'état pristin de la façade sur rue, ce qui est positif : qu'elle envisage des châssis en bois (ton blanc) ; que l'encadrement des fenêtres est réaffirmé ; que le soubassement, peint en situation existante, est décapé pour faire réapparaître la pierre bleue ; que la nature du matériau de la porte n'est cependant pas précisé sur les plans ; qu'il convient de proposer une porte en bois de ton blanc, similaire à la porte d'origine ; qu'une peinture de ton gris est envisagé pour la corniche mais que cela contraste avec les châssis de ton blanc et qu'il convient de revenir à une peinture de ton blanc ;

Considérant au niveau des plans fournis, qu'il est noté 'crépis sur isolant' au niveau des éléments en pierre bleue ; que la légende du matériau de la porte d'entrée est manquante ; qu'il convient de corriger l'ensemble de ces incorrections sur les plans ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- pour le pan avant de la toiture du volume sur rue : suivre l'inclinaison/la hauteur de la toiture du voisin de gauche ;
- augmenter la taille de la baie de la chambre arrière située au R+1 ;
- proposer une peinture de ton blanc pour la corniche ;
- proposer une porte d'entrée en bois de ton blanc, similaire à la porte d'origine ;
- corriger les inexactitudes sur les plans (matériaux façade) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- veiller à bien choisir des menuiseries en bois de qualité, munies d'un profil travaillé et durable ;
- veiller à végétaliser la toiture plate du R+1, en proposant une épaisseur de substrat de 15 cm min. ;
- veiller de manière générale à effectuer les travaux de construction/rénovation dans les règles de l'art ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :
Titre II, art. 4 – hauteur sous-plafond
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

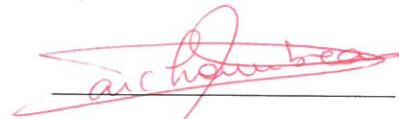
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

