

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

**27-06-2019**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS  
Madame PATERNOSTRE B., membre Bruxelles Environnement  
Madame KUHN, architecte  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

Monsieur B. COLLARD, Mme S. de VOS, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels,

---

**1<sup>er</sup> OBJET**

**Dossier 17311 – Demande de Monsieur et Madame LEFEBVRE - NUTTIN pour transformer et étendre une maison unifamiliale trois façades, avenue René Stevens 13**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n° 41A (A.R. du 03/04/1974) : zone de constructions  
ouvertes

**DESCRIPTION :** transformer et étendre une maison unifamiliale trois façades

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019. Une demande de convocation à la  
commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 (toiture - hauteur - lucarnes)  
- dérogation à la prescription 2. B) (Implantation) du plan particulier  
d'affectation du sol n° 41 A

**AUDITION :** néant.

**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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que**

**modifié subséquentement et en zone de constructions ouvertes du plan particulier d'affectation du sol n°41A arrêté par arrêté royal du 03/04/1974 ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre une maison unifamiliale trois façades ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- **la mise en conformité de l'aménagement des combles en chambre**
- **la mise en conformité de la lucarne réalisée en toiture arrière**
- **le réaménagement intérieur avec intervention sur la structure portante**
- **la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée**
- **l'isolation par l'extérieur de la toiture**
- **la mise en conformité du remplacement des menuiseries**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'une lettre de remarques a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces remarques portent principalement sur des questions relatives à l'isolation de la toiture et à son impact sur la mitoyenneté ;**

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

**Considérant que la demande inclut la mise en conformité de travaux d'aménagements intérieurs : agrandissement de la cave, percement d'une baie dans un mur porteur au 1<sup>er</sup> étage et l'aménagement d'une chambre dans les combles ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art.3) en ce que celle-ci ne dispose pas d'une hauteur de 2,30m sur la moitié de sa superficie ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;**

**Considérant que le déficit est limité (13,25 au lieu de m<sup>2</sup> au lieu de 14,6m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que la chambre dispose de dimensions confortables et d'un bon éclairage ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art.3) est acceptable ;**

**Considérant que la demande inclut la création d'une baie entre la cuisine et le séjour ;**

**Considérant également qu'une lucarne a été réalisée sans autorisation en toiture arrière ;**

**Considérant que celle-ci déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que sa hauteur dépasse 2m ;**

**Considérant néanmoins que cette lucarne présente une forme particulière induite par sa toiture à double pente ; que le faite atteint une hauteur de 2,70m mais que la hauteur des joues est limitée à 1,50m ;**

**Considérant qu'elle observe un retrait de 60cm de la limite mitoyenne de gauche ;**

**Considérant que la lucarne participe à la bonne habitabilité des combles ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) est acceptable ;**

**Considérant qu'il s'agit également d'agrandir la maison unifamiliale trois façades ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 41A en matière d'implantation (2B) pour la réalisation d'une extension 16 m<sup>2</sup> à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la maison a été construite en 1949 ; que le PPAS a été élaboré en 1974 et qu'il a limité la zone constructible à l'emprise de la maison existante ;**

**Considérant que la profondeur de l'extension est limitée à 2,20 m et qu'elle s'adosse à un mur mitoyen existant ;**

**Considérant que la profondeur totale de bâtisse demeure raisonnable (environ 10,50 m) ;**

**Considérant que l'extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que les modifications intérieures permettent la création d'espace plus ouverts et confortables ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 41A en matière d'implantation (2B) est acceptable et ne porte pas atteinte aux données essentielles du PPAS ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse le profil de la construction mitoyenne ;**

**Considérant néanmoins que cette dérogation est limitée à l'épaisseur de l'isolant, à savoir environ 15cm ;**

**Considérant que l'esthétique de la toiture est conservée ; que les tuiles rouges sont maintenues ;**

**Considérant par conséquent que la modification du profil de toiture n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;**

**Considérant que les menuiseries d'origines ont été remplacées par des châssis en PVC structuré de teinte bleue ; que les divisions sont conservées ;**

**Considérant que la porte de garage a également été remplacée par une porte en aluminium de teinte bleue ;**

**Considérant que les modifications en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;**

**Considérant néanmoins que la corniche a été couverte de PVC blanc ; que cet habillage appauvrit la façade ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à une corniche en bois ;**

**Avis favorable à condition de retirer l'habillage en PVC de la corniche pour revenir à une corniche en bois**

**L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi desdites dérogations.**

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

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17315 – Demande de l'ACP SUNSHINE pour isoler, par l'extérieur, la toiture plate d'un immeuble à appartements sis avenue Alphonse Valkeners 1**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** isoler, par l'extérieur, la toiture plate d'un immeuble à appartements

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Monsieur GLORIEUX, 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 subséquentement ;**  
**Considérant qu'il s'agit d'isoler, par l'extérieur, la toiture plate d'un immeuble à appartements ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le niveau de la toiture, déjà plus haut que l'ensemble des constructions alentour est rehaussé d'environ 15 cm ;**

**Considérant que cette dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation ;**

**Que cette surépaisseur n'aura que peu d'impact visuel ;**

**Considérant néanmoins que le projet prévoit une légère surépaisseur de la corniche débordante dans une teinte blanche et une couverture par un profil de rive en aluminium ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir une teinte claire pour ce profil, afin de limiter son impact visuel et d'homogénéiser les interventions ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable à la condition suivante :**

- prévoir une teinte claire qui ne tranche pas avec la corniche existante pour le couvre-mur en aluminium

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée 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.**

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17308 – Demande de Monsieur Roger JOLY pour isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité la façade d'une maison unifamiliale sise avenue des Canaris 24**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité la façade d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** néant.

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 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 d'isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité la façade d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est limitée à l'épaisseur de l'isolant, à savoir environ 15cm ;

Considérant que l'esthétique de la toiture est conservée ; que les tuiles rouges sont maintenues ;

Considérant que la modification du profil de toiture n'est pratiquement pas perceptible depuis l'espace public ;

Considérant de plus que l'immeuble se situe dans un ensemble de constructions présentant des toitures de formes et niveaux différents ;

Considérant par conséquent que la modification du profil de toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que les châssis ont été modifiés par rapport au plan joint au permis délivré pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que ceux-ci ont été modifiés à l'origine en 1938 ; qu'il ne s'agit dès lors pas d'une infraction ;

**Avis favorable.**

**Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17296 – Demande de Monsieur et Madame VANDENBROUCKE-BOLAND pour agrandir une maison unifamiliale et la transformer en logement kangourou, rue Théodore Baron 7**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** agrandir une maison unifamiliale et la transformer en logement kangourou

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Alexis & Mathilde VANDENBROUCKE-BOLAND, les demandeurs et Madame SURDIACOURT, l'architecte.

**AVIS EN COURS DE REDACTION**

#### **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17288 – Demande de Madame Carine DOOSSCHE pour transformer une maison unifamiliale sise avenue Charles Madoux 70**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Néant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de l'escalier d'accès au jardin depuis le bel-étage et l'agrandissement de la terrasse,
- la mise en conformité de la toiture de l'immeuble,
- la mise en conformité du remplacement de menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement en largeur de la terrasse existante à l'arrière du bel-étage ;

Considérant qu'elle est implantée entre la construction existante de droite et le mur mitoyen de gauche à rehausser ;

Considérant que l'allège de la grande baie en façade arrière du bel-étage est supprimée pour permettre le placement d'une porte fenêtre à châssis coulissant ; que l'accès à la terrasse est dès lors possible depuis la cuisine et le salon ;

Considérant qu'un escalier à double volée permet l'accès au jardin par la terrasse depuis les pièces de vie situées au bel-étage ;

Considérant qu'il dépasse le voisin le moins profond de 4,6 m et de 3 m le plus profond ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin depuis le bel-étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le jardin est entouré de hauts murs ; qu'en outre le mur mitoyen de gauche est rehaussé afin d'être conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant qu'au vu de sa superficie réduite, la terrasse ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant en outre que le propriétaire voisin de gauche a signé, pour accord, les plans joints à la demande ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que le permis d'urbanisme pour la construction de la maison unifamiliale délivré en 1954 prévoyait la construction d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que cette lucarne n'a jamais été réalisée ; que l'étage sous comble est un grenier ;

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 de couleur blanche ; que les divisions d'origine sont respectés ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage (à trois battants) en bois ont également été remplacées par des éléments en PVC de ton brun ;

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

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable 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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### **6<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17303 – Demande de Monsieur et Madame SAROT-DUPONT pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale, avenue Pré des Agneaux 85**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre de protection du bien classé les cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » classées comme ensemble par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001

**DESCRIPTION :** mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**AUDITION :** Monsieur et Madame Kay & Colin SAROT-DUPONT, les demandeurs et Monsieur VANWINDEKENS, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission décide de reporter son avis en attente de l'avis de la CRMS.

### 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17293 – Demande de Monsieur et Madame COLS-BRANQUART pour modifier la façade arrière et construire une extension au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée, avenue du Kouter 337**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** modifier la façade arrière et construire une extension au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur COLS, le demandeur et Monsieur HERTER, l'architecte et Mesdames Van OVERSTRAETEN et Martinez

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

**Avis défavorable 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 subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit de modifier la façade arrière et construire une extension au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la construction d'extensions à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée,
- l'installation d'un escalier d'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage,
- l'installation de panneaux en bois sur la mitoyenneté avec le n°335 ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur les dimensions excessives des extensions projetées, sur la perte d'ensoleillement subit par le n°335, sur les vues engendrées par l'escalier d'accès au jardin et sur le choix esthétique des extensions en rupture avec le bâti existant ;**

**Considérant la particularité et la déclivité de la parcelle ; que le jardin est situé à un niveau plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les extensions projetées dépassent de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant que le projet prévoit la construction d'extensions à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée ;**

**Considérant que l'extension projetée à l'arrière du sous-sol est située en léger contrebas du niveau du jardin voisin (environ 74 cm) ; que ce premier niveau atteint une hauteur de 2,62 m, soit 25 cm de plus que le niveau de plancher de la terrasse de la construction voisine de droite (n°335) ;**

**Considérant qu'il est également plus profond de 2,30 m que le niveau « terrasse » du n°335 ;**

**Considérant qu'au vu de l'absence de volume à l'arrière du rez-de-chaussée du n°335, le rez-de-chaussée projeté atteint une hauteur de 3,62 m, soit 3,37 m plus haut que le niveau de plancher de la terrasse de la construction voisine de droite (n°335) ; qu'il dépasse de 4,10 m la profondeur de cette même construction ;**

**Considérant que la hauteur du mur mitoyen est par conséquent augmentée de 1,25 m ;**

**Considérant dès lors que, depuis la terrasse du n°335, ce mur passerait d'une hauteur de 1,90 m à 3,15 m ;**

**Considérant que les façades arrières étant exposées au nord, cette rehausse engendrerait une perte importante de luminosité pour le n°335 ; qu'elle augmenterait également fortement l'enclavement du n°335 dont la profondeur de bâtisse est déjà inférieure à celle de son voisin de droite (n°333) ;**

**Considérant en outre que le volume à double hauteur projeté comporte, en sa partie centrale un bow-window entièrement vitré ; qu'il est en saillie de 1,03 m par rapport à la façade arrière ;**

**Considérant que cet élément vitré engendre des vues non conformes au code civil et intrusives vers la propriété voisine de droite en ce que la distance depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait est inférieure à 1,90 m ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) liées aux extensions en façade arrière sont excessives ;**

**Considérant en outre que le nouvel escalier est également en dérogation ; qu'il augmente encore l'impact du projet en profondeur par rapport au mitoyen ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur de murs pignon (art. 7) en ce que des panneaux en bois liés au nouvel escalier sont placés sur l'axe mitoyen avec le n°335 ;**

**Considérant que la demande prévoit le placement de panneaux en bois sur une profondeur de 2,40 m ; qu'ils sont placés à cheval sur l'axe mitoyen ;**

**Considérant que leur placement empêchent des futures construction en mitoyenneté ;**  
**Considérant que ceux-ci ne permettent, en outre, pas de supprimer les vues non conformes depuis l'escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée ;**  
**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur de murs pignon (art. 7) n'est pas acceptable ;**  
**Considérant l'emprise excessive des constructions projetées ;**  
**Considérant de plus que celles-ci s'intègrent peu aux caractéristiques urbanistiques et paysagères du site, augmentant leur impact visuel et volumétrique ;**  
**Considérant en outre l'absence de prise en compte de la déclivité du terrain ;**  
**Considérant que seule une extension portant moins préjudice au voisinage et mieux adaptée au contexte pourrait être envisagée ;**

**Avis défavorable sur la demande telle que présentée.**

**Vu l'avis unanime défavorable 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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur de murs pignon (art. 7) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé.**

### **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17304 – Demande de Monsieur et Madame Donald & Juliette SCARGILL pour mettre une maison unifamiliale en conformité, chaussée de Tervuren 135A**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** mettre une maison unifamiliale en conformité

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

**AUDITION :** Néant

**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 subséquentment ;**

**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 :**

- **l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,**
- **la modification du cloisonnement intérieur,**
- **la construction d'une volée d'escalier vers l'étage sous les combles,**
- **le remplacement des menuiseries en façade avant ;**

**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 30/05/2019 au 13/06/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse de plus de 3 m le profil de la construction la plus profonde ;**

**Considérant qu'elle est aménagée sur la toiture plate de la construction au rez-de-chaussée ; qu'elle présente une superficie de 10,7 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que l'accès vers celle-ci n'est possible qu'en passant par la chambre du 1<sup>er</sup> étage ; que cette localisation lui confère un caractère accessoire ;**

**Considérant en outre qu'elle est comprise entre l'annexe existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage à gauche (n°137) et un mur mitoyen de 1,80 m de hauteur à droite (n°135) ;**

**Considérant qu'un bac à plantes fixe permet d'empêcher les vues obliques non conformes vers la propriété voisine de droite (n°135) ;**

**Considérant que cette terrasse n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;**

**Considérant que l'espace commercial (salon de coiffure) a été supprimé au rez-de-chaussée pour laisser place aux pièces de vie principales du logement unifamiliale (salon) ;**

**Considérant dès lors qu'au 1<sup>er</sup> étage, le living, la cuisine et une chambre ont été respectivement transformés en une chambre/dressing, un bureau et une salle de bain ;**

**Considérant que deux chambres ont été aménagées au 2<sup>ème</sup> étage en lieu et place des espaces mansardés et grenier existants de droit ;**

**Considérant que ces nouvelles chambres présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;**

**Considérant de plus qu'une volée d'escalier supplémentaire vers les combles a été construite ; qu'une salle de bain a été aménagée dans l'étage sous les combles ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la modification de la façade avant ;**

**Considérant qu'en 2004, le Collège a autorisé la modification de la façade avant (suppression de la vitrine de magasin) ;**

**Considérant que l'allège était prévue en briquettes et pierre bleue ; qu'elle a été entièrement réalisée en pierre grise ;**

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

**Avis favorable.**

**Vu l'avis unanime favorable 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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

### **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17316 – Demande de Monsieur et Madame DEPREITERE – PINTO RODRIGUES pour mettre une maison unifamiliale en conformité (extension arrière, menuiseries), rue des Deux Chaussées 10**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre une maison unifamiliale en conformité (extension arrière, menuiseries)

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** néant.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation décide de reporter son avis en vue d'entendre le demandeur.**

### **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier PE/1307 – Demande de l'A.C.P. VI RUE PECHERIES pour l'exploitation de 33 garages-boxes fermés et 20 emplacements de stationnement extérieurs, Rue des Pêcheries 101 - 103**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** Exploiter un parking couvert et à l'air libre

**ENQUETE :** Du 06/06/2019 au 20/06/2019, Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** permis d'environnement de classe 1B : application des articles 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

**AUDITION :** Monsieur Fabrice FIERENS, le syndic.

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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'exploiter un parking couvert et à l'air libre ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'exploitation de 33 emplacements de stationnement couverts et d'un parking à l'air libre de 20 emplacements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2019 au 20 juin 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Vu l'avis du SIAMU du 12 mars 2019 ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- respecter l'avis du SIAMU, notamment concernant l'éclairage de sécurité à installer dans le parking.

### **11<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17353 – Demande de l'Administration communale d'Auderghem pour rénover les bâtiments communaux du Rouge-Cloître (le bâtiment des classes vertes, les écuries et la grange) en vue de pérenniser l'équipement collectif, drève du Rouge-Cloître 6 - 7**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de parcs et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans un site classé par arrêté du 2 décembre 1959 (Forêt de Soignes)

**DESCRIPTION :** rénover les bâtiments communaux du Rouge-Cloître (le bâtiment des classes vertes, les écuries et la grange) en vue de pérenniser l'équipement collectif

**ENQUETE :** du 30/05/2019 au 13/06/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

**AUDITION :**            **Monsieur DE NYS, l'architecte et M. Bourgeois, représentant le demandeur.**

**Le demandeur déclare avoir pris connaissance de l'avis émis le 10 mai 2019 par la CRMS et fait part de son intention de prendre contact celle-ci afin d'examiner les pistes à suivre afin de répondre aux remarques émises dans l'avis.**

**La commission décide de reporter son avis dans l'attente des résultats de cette démarche.**