



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

14/01/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame A. MASI, responsable de service
Madame DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Monsieur S. TAYMANS, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame de Vos, Echevine, Bruxelles Environnement, , Patrimoine culturel

1^{er} OBJET

Dossier 17703 – Demande de Monsieur et Madame MENDES-VINDREAU pour agrandir une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale sise chaussée de Watermael 53

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** agrandir une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **12/12/2020** au **26/12/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- AUDITION :** Monsieur et Madame MENDES-VINDREAU, les demandeurs et 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 subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de démolir et de reconstruire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/12/2020 au 26/12/2020 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 toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'extension projetée dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus élevé ;
Considérant que ce dépassement ne concerne qu'une rehausse triangulaire d'environ 2,5 m² au bout de l'extension ;

Considérant que l'extension projetée calque sa hauteur sur celle de la construction voisine de gauche ; que la dérogation résulte du fait que l'extension de la construction voisine de gauche présente une toiture en pente sur sa dernière moitié tandis que l'extension projetée a une toiture plate sur toute sa profondeur ;

Considérant que le projet prévoit une rehausse de mur mitoyen de droite (avec le n°55) d'environ 1,2 m sur une profondeur d'environ 4 m ;

Considérant que cela permet à l'extension d'avoir une hauteur sous plafond de 2,7 m ; Qu'une telle hauteur permet d'amoindrir l'effet d'enfermement dû à l'étroitesse de l'extension ;

Considérant que en effet la parcelle est étroite, n'ayant qu'une largeur de 3,6 m ;

Considérant que l'extension existante en forme de « L » est présente depuis au moins 1953 ;

Considérant que la nouvelle extension présente une profondeur uniforme et se développe sur 6 m² de plus que l'extension existante ; que la profondeur totale de la maison au rez-de-chaussée ne dépasse pas celle des deux constructions voisines ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée 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 la nouvelle extension présente une grande baie vitrée à l'arrière et des fenêtres de toit permettant un bon apport de lumière naturelle ;

Considérant que l'extension permet de créer un espace aéré, spacieux et lumineux ;

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

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) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 17009 – Demande de Monsieur et Madame DEWACHTER-DE KEYZER pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, remplacer les châssis, réaménager la zone de recul et retrait latéral d'une maison unifamiliale trois façades et abattre un arbre, rue René Christiaens 17

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle au PPAS n° 42 (A.R.10 mars 1987) : zone d'habitation, zone de cour et jardin et zone de recul
DESCRIPTION :	construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, remplacer les châssis, réaménager la zone de recul et retrait latéral d'une maison unifamiliale trois façades et abattre un arbre
ENQUETE :	du 12/12/2020 au 26/12/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
 - dérogations aux prescriptions VII (zone de cours et jardins) et II, b) (implantation) du plan particulier d'affectation du sol n° 42
 - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

AUDITION : Monsieur et Madame DEWACHTER-DE KEYZER, les demandeurs et Monsieur FANIEL, l'architecte.

Avis en cours de rédaction

3^{ème} OBJET

Dossier 17711 – Demande de Monsieur et Madame CHAUMONT - DELERS pour mettre en conformité la façade avant et la zone de recul, construire une extension sur deux niveaux à l'arrière et modifier les circulations verticales d'une maison unifamiliale sise avenue Charles Brassine 15

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1985-02-08.

DESCRIPTION : **mettre en conformité la façade avant et la zone de recul, construire une extension sur deux niveaux à l'arrière et modifier les circulations verticales d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **15/12/2020** au **29/12/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (gabarit - implantation)
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
 - 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 CHAUMONT - DELERS, les demandeurs et Madame HAUTFENNE, 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 et en zone

d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la façade avant et la zone de recul, construire une extension sur deux niveaux à l'arrière et modifier les circulations verticales d'une maison unifamiliale;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur deux niveaux à l'arrière du bâtiment
- divers travaux sur la structure portante et les circulations internes du bâtiment
- la mise en conformité et le réaménagement de la zone de recul
- la mise en conformité du remplacement des châssis et de la porte d'entrée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/12/2020 au 29/12/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge à la prescription II, 2) du PPAS n°6 en matière de gabarit et d'implantation en ce que la profondeur totale de la bâtisse au rez-de-chaussée et au premier étage dépasse 13 m ;

Considérant que la profondeur totale atteinte par les constructions est de 14,3 m ; que la dérogation porte donc sur les derniers 130 cm ;

Considérant que la zone de cours et jardin garde une profondeur d'environ 30 m malgré le dépassement pour l'implantation de la bâtisse ;

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 11 du CoBAT, il peut être dérogé aux affectations d'une zone contigüe pour autant que cette dérogation ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contigüe ;

Considérant que tel est le cas en l'espèce, la profondeur dérogatoire de bâtisse prévue ne mettant pas en péril l'existence du jardin ; Qu'en effet la superficie occupée par l'extension dans la zone de cours et jardin prévue est relativement minime (environ 7,5 m² sur les 190 m² du jardin, soit moins de 4% de la superficie dudit jardin)

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur des constructions (titre I, art. 4) ;

Considérant que le projet n'occasionne qu'une rehausse relativement peu profonde (1,3 m) du mur mitoyen de gauche, au niveau du premier étage ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

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

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription II, 2) du PPAS n°6 en matière de gabarit et d'implantation est acceptable ;

Considérant que la toiture plate sera visible depuis les habitations mitoyennes ; Qu'une toiture végétalisée, sur toiture plate, améliore le cadre de vie du quartier ; qu'une toiture végétalisée améliore, également, la percolation des eaux vers les égouts ;

Considérant qu'il convient, dès lors, de végétaliser la toiture plate de l'extension ;

Considérant que la création de l'extension s'accompagne d'importants travaux sur la structure portante du bâtiment ;

Considérant que plusieurs murs porteurs sont abattus ; que des trémies sont créées dans les planchers de chaque étage et que les escaliers sont modifiés ;

Considérant que de grandes baies vitrées sont placées dans la façade arrière, au rez-de-chaussée et au premier étage ;

Considérant que l'ensemble séjour / cuisine / salle à manger du rez-de-chaussée présente une superficie d'environ 65 m² ; que les trémies successives réalisées aux étages permettent un apport zénithal de lumière naturelle depuis une coupole et une fenêtre de toit placés dans les toitures ;

Considérant que ces modifications conduisent à créer des espaces aérés, spacieux et lumineux ;

Considérant que le projet prévoit une démolition très importante de l'intérieur de l'habitation ; que l'habitation est inscrite à titre transitoire à l'inventaire ; qu'il serait souhaitable d'envisager

ou d'étudier la conservation de certains éléments (porte intérieure en bois avec imposte, rambarde d'escalier, granito...);

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre 3 au deuxième étage ne présente une superficie nette éclairante que d'1,2 m² alors qu'il en faudrait 2,72 m² ;

Considérant que le bien comprend 4 chambres ; que les trois autres chambres sont correctement éclairées ;

Considérant que la chambre se situe côté rue ; qu'il n'est pas envisageable de modifier la façade avant pour augmenter la superficie nette éclairante ;

Considérant que le reste du bâtiment bénéficie de nombreuses sources de lumière naturelles ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zone de retrait latéral non aedificandi (art. 3) en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet d'agrément ;

Considérant en effet que le projet prévoit le placement de dalles engazonnées plutôt qu'une zone de pleine terre et plantée ;

Considérant que cela a pour objectif de permettre le stationnement et le nettoyage de vélos ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ; qu'il n'est pas acceptable de prévoir une utilisation autre que celle d'un jardinet d'agrément pour la zone de recul du bien ;

Considérant qu'un emplacement de stationnement vélo est prévu dans le hall d'entrée ; que l'escalier menant aux caves est accessible depuis ce même hall d'entrée ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zone de retrait latéral non aedificandi (art. 3) ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il convient d'aménager la zone de recul aménagée en jardinet, dont le gazon peut éventuellement être renforcé d'une structure de nids d'abeille ;

Considérant que les châssis en bois, dotés de petits-bois, ont été remplacés par des châssis en PVC sans divisions ;

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 les châssis du premier étage présentent une imposte vitrée en leur partie supérieure ; que cependant de simples châssis en PVC lisse diminuent la qualité de l'aspect architectural du bien ;

Considérant qu'il convient de prévoir en façade avant des châssis et une porte d'entrée en bois, sans grille de ventilation visible ni évacuation des eaux apparentes ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une zone de recul aménagée en jardinet, avec du gazon éventuellement renforcé de nids d'abeille
- végétaliser la toiture plate de l'extension
- prévoir en façade avant des châssis et une porte d'entrée en bois, sans grille de ventilation visible ni évacuation des eaux apparentes
- étudier la possibilité de conserver certains éléments des décors intérieurs (porte intérieure en bois avec imposte, rambarde d'escalier, granito...)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du PPAS n°6 en matière de

gabarit – implantation (II, 2) et du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et de zone de retrait latéral non aedificandi (art. 3) sont refusées.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 17712 – Demande de Madame BAETEN pour mettre en conformité la démolition-reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue Henri de Brouckère 63

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité la démolition-reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la façade avant d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **15/12/2020** au **29/12/2020**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- La profondeur et la hauteur de l'extension, cette dernière conduisant à une rehausse du mur mitoyen, des nuisances visuelles et une perte de luminosité pour le jardin de la réclamante
- Le caractère superflu et préjudiciable des fenêtres de toit surélevées de la nouvelle extension

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

AUDITION : Madame BAETEN, la demanderesse, Monsieur VAN EETVELDE, l'architecte, et Madame TACK, réclamante.

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 mettre en conformité la démolition-reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la façade avant d'une maison unifamiliale ;

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

- la démolition et reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la modification des châssis et de la couleur de la porte d'entrée de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/12/2020 au 29/12/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- La profondeur et la hauteur de l'extension, cette dernière conduisant à une rehausse prétendue du mur mitoyen, des nuisances visuelles et une perte de luminosité pour le jardin de la réclamante
- Le caractère superflu et préjudiciable des fenêtres de toit surélevées de la nouvelle extension

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 nouvelle extension dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde et celui de la construction mitoyenne la plus basse ;

Considérant que le projet a pour objectif d'intégrer la superficie de la véranda au séjour via la démolition – reconstruction des deux éléments en un seul ;

Considérant que le nouveau volume garde une toiture en deux parties, la première étant plate et la seconde inclinée ;

Considérant que la quasi-totalité de la toiture inclinée est occupée par des fenêtres de toit ; que celles-ci sont surélevées de 35 cm par rapport au plan de la toiture, menant à une hauteur sous plafond de plus de 3m sur la seconde partie du séjour ;

Considérant que, si aucune rehausse de mitoyen n'est formellement prévue, la construction projetée dépasse la hauteur dudit mur à seulement 30 cm de distance de l'axe mitoyen (soit à 16 cm du mur lui-même) ; qu'en conséquence le projet présente des désagréments et préjudices relativement similaires à ceux occasionnés par une rehausse de mur mitoyen ;

Considérant que le placement de fenêtres de toit surélevées n'est pas nécessaire pour garantir l'habitabilité des lieux ;

Considérant qu'il convient de revoir la conception de la toiture inclinée de l'extension (versant de la toiture) afin d'éviter tout dépassement de la hauteur du mitoyen tout en maximisant la hauteur sous plafond qui résulteraient de la modification du projet ;

Considérant que la commission de concertation est d'accord d'octroyer les éventuelles dérogations en matière de hauteur sous plafond ;

Considérant que l'extension projetée ne dépasse pas le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que malgré l'absence de construction au droit du mitoyen du côté du n°61 sur les 6 mètres de l'extension, il convient de noter que la parcelle du n°61 présente une extension d'une profondeur comparable à celle projetée en recul d'environ 2m de ce mitoyen ; Que cela amoindri fortement l'impact de la dérogation en profondeur ;

Considérant la présence d'une large baie vitrée dans la façade arrière de l'extension ;

Considérant que l'extension projetée permet de créer des espaces ouverts, aérés et lumineux ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée, adaptées selon les considérants établis ci-dessus, ne serait 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, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les biens sis aux n° 63 et 65 de la rue sont deux maisons jumelles aux façades symétriques ;

Considérant que les châssis projetés en PVC présentent des caractéristiques identiques à celles du bien voisin (imposte vitrée en partie supérieure, une division verticale au centre des châssis extérieurs) ;

Considérant cependant que le châssis en partie droite du premier étage (porte-fenêtre) présente dans les photographies jointes à la demande une partie inférieure dotée d'un panneau plein, alors que le châssis projeté est vitré sur toute sa hauteur ;

Considérant que la porte d'entrée en bois est maintenue ; qu'elle est repeinte en bleu ;

Considérant que le garde-corps métallique sera également repeint en blanc ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir la conception de la toiture inclinée de l'extension (versant de la toiture) afin d'éviter tout dépassement de la hauteur du mitoyen tout en maximisant la hauteur sous plafond ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées 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.

5^{ème} OBJET

Dossier 17702 – Demande de la SA Villa Singha pour mettre en conformité des extensions et l'aménagement d'un troisième logement dans immeuble mixte avec restaurant au rez-de-chaussée sis rue des Trois Ponts 20-22

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité des extensions et l'aménagement d'un troisième logement dans immeuble mixte avec restaurant au rez-de-chaussée

ENQUETE : du 15/12/2020 au 29/12/2020, 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
- dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (conduits de cheminées)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur KORMONGKOLKUL, le demandeur et Monsieur MUSIEK, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis

6^{ème} OBJET

Dossier 17707 – Demande de Monsieur et Madame RAPHAEL-KAPUNGU pour mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réaliser des transformations intérieures, réaménager la zone de cours et jardins et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette 121

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

DESCRIPTION : mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réaliser des transformations intérieures, réaménager la zone de

**cours et jardins et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade
avant d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **12/12/2020** au **26/12/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur JACQUEMIN, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone de parcs et 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 mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réaliser des transformations intérieures, réaménager la zone de cours et jardins et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement des combles
- des transformations intérieures, au rez-de-chaussée, touchant à la structure du bâtiment
- le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/12/2020 au 26/12/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande concerne une maison mitoyenne des années 20 ;

Considérant que le projet porte sur la mise en conformité d'une extension à l'arrière 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 l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°123) ;

Considérant que ce dépassement est minime ; Que l'extension dépasse de seulement 27,5 cm le mitoyen le plus profond ; Que ce dépassement minime est, de plus, principalement lié à l'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;

Considérant que l'extension ne dépasse que de 2 cm la hauteur de l'extension du mitoyen n°123 ; Qu'elle ne dépasse que de 6 cm de hauteur celle du n°119 ;

Considérant que cette extension semble présente depuis les années 90 et qu'elle n'a jamais fait l'objet de plainte ;

Considérant que cette extension permet d'avoir des espaces de vie, au rez-de-chaussée, plus confortables ; Qu'elle permet d'offrir une surface nette habitable de 15,10m² supplémentaire ;

Considérant par conséquent que cette extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet prévoit également des transformations intérieures (pièce à l'avant aménagée en bureau, pièce de séjour centrale agrandie sur l'espace où se trouve la nouvelle cuisine, aménagement d'une baie donnant accès sur le jardin) ;

Considérant que la façade arrière est également isolée ;

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 la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que deux brise-vue en bois ont été installés sur les murs mitoyens (séparant avec le n°119) à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la toiture plate à l'arrière du 1^{er} étage est inaccessible ; Que ces brise-vue n'ont dès lors pas lieu d'être ;

Considérant que ces éléments ne permettraient pas une rehausse des murs mitoyens en cas de construction mitoyenne sur la parcelle voisine ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer l'installation des brise-vue à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles en une chambre ; Que cette chambre a des dimensions d'environ 35m² ;

Considérant que de nouvelles fenêtres de toit sont installées afin d'apporter une superficie nette éclairante suffisante dans la pièce ;

Considérant que la demande porte, enfin, sur le remplacement des 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, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que l'ensemble des châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite ; Que les impostes et divisions ont été supprimées ;

Considérant que la porte d'entrée sera de même teinte et de même matériaux que les châssis ; Qu'une imposte vitrée est également prévue ;

Considérant que le projet porte sur une maison datant d'avant 1932 ;

Considérant la valeur patrimoniale de la maison ; Que certaines maisons voisines ont conservé des menuiseries similaires à celle d'origine ;

Considérant que les châssis d'origine présentaient une imposte ; Qu'il convient dès lors de conserver cette imposte et une porte d'entrée en bois afin de ne pas dénaturer la façade avant datant des années 1920 ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'installation des brise-vue à l'arrière du 1^{er} étage
- conserver les impostes des châssis ainsi qu'une porte d'entrée en bois en façade avant

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en

conséquence. La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est quant à elle refusée.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17551 – Demande de Monsieur et Madame WILLEMSENS - BARBIER pour démolir une dépendance, construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et abattre 29 arbres, avenue Jean Van Horenbeeck 254

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

DESCRIPTION : **démolir une dépendance, construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et abattre 29 arbres**

ENQUETE : du **18/06/2020** au **02/07/2020**. Six lettres de réclamations et observations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'abattage de 29 arbres (perte de la végétation existante dont le biotope est riche ; mesure disproportionnée pour un tel projet et contraire à l'Agenda 21 d'Auderghem)
- augmentation de la surface imperméable
- création d'une rupture avec l'existant dû à l'implantation du projet (faible distance (5m) avec le fond des parcelles n°11 et 13 de la rue Pierre Géruzet, ainsi que la proximité avec la parcelle du n°30 de la rue Jean Baptiste Vandercammen)
- diminution du bénéfice d'une vue dégagée et arborée en intérieur d'îlot
- perte d'intimité et effet d'enclavement
- la crainte de nuisances sonores et visuelles par la modification de la voie d'accès au bien
- création de nuisances importantes sur l'ensemble du voisinage dû aux aménagements prévus, en terme de mobilité
- la démolition de la dépendance existante datant de 1927, ayant des qualités patrimoniales et architecturales
- aucune étude patrimoniale réalisée pour la démolition de la dépendance
- le placement de panneaux photovoltaïques, s'avérant particulièrement inesthétiques et visibles depuis les biens Vandercammen 26 et Van Horenbeeck 200
- la dérogation à l'article 7 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'a pas été sollicitée par le demandeur dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) entraînant dès lors un vice de forme dans le cadre de la procédure de demande de permis
- le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Néant.

Avis reporté

8^{ème} OBJET

Dossier 17600 – Demande de Madame JACQUERIE pour démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale sis Chaussée de Wavre 1772

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale**

ENQUETE : Du **19/11/2020** au **03/12/2020**, 2 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Les impacts visuels et sur la luminosité des parcelles voisines du nouveau bâtiment, lié à sa taille jugée trop importante (longueur, hauteur, volume général et lucarnes) et aux rehausses de murs mitoyens.
- Le manque d'intégration de la toiture et plus globalement du projet dans son environnement immédiat, tant dans le programme projeté (maison deux chambres) que dans les formes (matériaux contemporains)
- Le statut du mur de l'annexe isolée actuelle, en ce qui concerne la mitoyenneté

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture – hauteur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardin) du titre I du RRU
- Dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)

AUDITION : Néant (report).

Avis en cours de rédaction.
