



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

**04/02/2021**

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Monsieur Th. JACOBS, membre BDU-Patrimoine culturel  
Madame A. MASI, responsable de service  
Madame DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Monsieur S. TAYMANS, secrétaire technique  
Madame E. LEONARD, secrétaire technique

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

Madame de Vos, Echevine, Bruxelles Environnement,

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

**Dossier 17674 – Demande de Monsieur et Madame DOMINICY - NGUYEN pour mettre en conformité les extensions d'une maison unifamiliale, modifier la façade avant et construire une lucarne, avenue Henri de Brouckère 119**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité les extensions d'une maison unifamiliale, modifier la façade avant et construire une lucarne**
- ENQUETE :** du **07/01/2021** au **21/01/2021**, 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 l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur DOMINICY, le demandeur, Mesdames WAROQUET et CORIONI, les architectes.

**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 de mettre en conformité les extensions d'une maison unifamiliale, modifier la façade avant et construire une lucarne ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité et la modification d'extensions au rez-de-chaussée et au premier étage
- la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture
- la modification de la façade avant (élargissement de la baie de garage et remplacement de la porte de garage, châssis)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien est actuellement utilisé sans permis d'urbanisme en maison de rapport comportant trois logements ; que les modifications prévues dans le présent projet ont entre autre pour objectif de mettre fin à cette infraction et à réaffecter le bien en maison unifamiliale ; 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 du rez-de-chaussée et la terrasse du premier étage dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que les extensions réalisées sans permis d'urbanisme sont démolies et remplacées par des extensions dotées d'une baie vitrée à l'arrière et abritant un bureau / salle de jeu au rez-de-chaussée et une salle à manger au premier étage ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur en dérogation est d'environ 90 cm, sur une largeur d'environ 5,1 m ;

Considérant que la profondeur totale du rez-de-chaussée atteint environ 14,8 m ;

Considérant que les extensions existantes de fait et présentant une profondeur identique à celle du projet sont présentes depuis plusieurs dizaines d'années (au moins 1977) ; qu'aucune plainte n'a été reçue par l'administration concernant ces extensions ;

Considérant l'impact relativement limité de ce dépassement sur l'ensoleillement des propriétés voisines vu l'orientation des parcelles ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin depuis la terrasse du premier étage est démoli ; que la terrasse est implantée en retrait du bord de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que la présence d'un espace extérieur de plain-pied avec les locaux principaux de vie (cuisine / salle à manger) augmente le confort du logement ;

Considérant que la terrasse est bordée d'un pare-vue d'1,9 m de haut sur le côté gauche et d'un mur mitoyen de 2,4 m de haut du côté droit ;

Considérant que malgré ces dispositions, la terrasse génère des vues obliques sur le terrain voisin de gauche et des vues droites sur le terrain voisin de droite ;

Considérant qu'il convient de modifier l'emprise de la terrasse du premier étage afin de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues droites et de vues obliques, et ce sans rehausse de mitoyen ;

Considérant que la partie en dérogation de la construction au premier étage ne comporte presque aucune zone accessible, étant occupée par des plantations ;

Considérant par conséquent que, moyennant modification des plans, l'extension du rez-de-chaussée et la terrasse du premier étage ne sont 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 (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que deux chambres (dont l'une avec mezzanine) et une salle de bain sont aménagées dans les combles ;

Considérant que l'habitabilité de la chambre côté jardin (chambre 3) est assurée grâce à la construction d'une lucarne ;

Considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle présente une bonne intégration en toiture et est acceptable ;

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 côté rue (chambre 4, avec mezzanine) ne dispose pas d'une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que le déficit de superficie éclairée est de 3 m<sup>2</sup> ; que cependant cela ne prend pas en compte l'apport de lumière naturelle de la fenêtre de toit placée sur la mezzanine ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est relativement minime ; qu'elle est acceptable ;

Considérant que la baie menant au garage est élargie à 2,5 m afin de permettre l'accès à une voiture particulière moderne ;

Considérant que la porte de garage vitrée en bois (ton naturel) est remplacée par une porte en bois (ton gris foncé) non vitrée ; que les châssis de fenêtre en bois de ton naturel sont également remplacés par des châssis en bois de ton gris foncé ;

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<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la façade avant existante présente une composition architecturale intéressante avec différents éléments décoratifs ;

Considérant que la porte de garage projetée, dotée d'un dessin relativement basique, ne s'intègre pas correctement à la façade ; qu'il convient d'en modifier le dessin afin de l'intégrer à la composition de la façade ;

Considérant que les matériaux et couleurs de la porte d'entrée et de son imposte ne sont pas précisées dans la légende ; qu'il convient de rajouter ces informations sur l'élévation de la façade avant ;

Considérant que les matériaux, formes et divisions d'origine des châssis sont conservées ;

Considérant que le projet maintient différents éléments décoratifs intégrés sur la façade, à savoir l'encadrement en bas-relief du châssis gauche au premier étage et les bas-reliefs en forme d'oiseau surmontant les châssis ;

Considérant que, moyennant les modifications énoncées plus haut, les transformations prévues en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;

Considérant que la zone de cours et jardin a des dimensions relativement réduites (profondeur de 8 m, surface d'environ 45 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée occupe presque 50 % de ladite zone (environ 20m<sup>2</sup>) ; que cela impacte négativement l'absorption par le sol des eaux de pluies ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement semi-perméable pour la terrasse du rez-de-jardin afin de favoriser l'absorption des eaux de pluies par le sol ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Modifier l'emprise de la terrasse du premier étage afin de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues (droites et obliques), sans rehausse du mitoyen.
- Préciser les matériaux et couleurs de la porte d'entrée et de son imposte sur l'élévation de la façade avant, prévoir une porte de garage ayant un dessin s'intégrant à la composition de la façade
- Prévoir un revêtement semi –perméable pour la terrasse du rez-de-jardin

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) 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.

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17740 – Demande de Monsieur et Madame LABROUSSE-RAMOS pour mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale sise rue du Moulin à Papier 41**

---

- ZONE :** au PRAS : zones d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **07/01/2021** au **21/01/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.:
- MOTIFS :** - dérogations aux art.4 (profondeur) et art.6 (toiture - hauteur) de la construction) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur LAASSAL, 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 mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- L'aménagement des combles
- Les modifications de menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de type ouvrière des années 50 ;

Considérant que la demande 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 de plus de 3 m le mitoyen le moins profond ;

Considérant que cette extension s'étend sur toute la largeur de la parcelle et dépasse de 3,60 m le mitoyen de droite et de 2,50 m le mitoyen de gauche ;

Considérant que la réalisation de cette extension entraîne une rehausse des murs mitoyens ; Que ces rehausses sont conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la création de cette extension permet de créer un espace séjour/salle à manger lumineux et confortable d'environ 28 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la toiture plate de l'extension sera végétalisée ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes, une extension (véranda) semble présente depuis les années 1980 ; Que cette extension a été réalisée sans l'obtention d'un permis d'urbanisme

Considérant qu'elle n'a, cependant, jamais fait l'objet de plainte ;

Considérant, également, la présence d'autres extensions dans le quartier ;

Considérant par conséquent que cette dérogation n'est 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 (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement des combles en une chambre d'environ 25 m<sup>2</sup> avec salle de bain ;

Considérant qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en terme d'habitabilité ; Que des fenêtres de toit sont créés afin d'apporter de la lumière naturelle à la pièce ;

Considérant, enfin, que la demande porte sur les modifications de menuiseries en façade avant ;

Considérant que les menuiseries des châssis et de la porte d'entrée sont en bois de ton beige ; Que la corniche est en bois de ton blanc ;

Considérant que les impostes des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage, présentes sur les plans de la situation existante de droit, ont été supprimées ; Que le dessin de la porte a également été modifié ;

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

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, 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.

## **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17767 – Demande de Madame SCHNEIDER pour rehausser la toiture, aménager les combles et remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue Henri Strauven 21**

---

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

**DESCRIPTION :** rehausser la toiture, aménager les combles et remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du **07/01/2021** au **21/01/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Madame SCHNEIDER, la demanderesse, Monsieur BRUFFAERTS, l'architecte, et Monsieur Madame XXX, les réclamants.

**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 d'agrandir et transformer une maison unifamiliale R+2 + toiture datant des années 30 (rehausse toiture avant et arrière et ajout d'un brisis et de lucarnes) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation du volume de toiture avant par l'ajout d'un brisis et de deux lucarnes
- la rehausse de la façade et toiture arrière avec création d'une baie et ajout d'une lucarne
- la modification des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 janvier au 26 janvier 2021 et qu'aucune réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que les constructions existantes de la rue possèdent des caractéristiques architecturales très hétérogènes et des gabarits variant de R+2+T à R+3+T ;

Considérant qu'il s'agit en l'espèce d'une maison des années '30 qui dès le départ, n'a pas été construite conformément aux plans du permis de la construction octroyé le 25 octobre 1935 ;

Considérant que cette situation a été régularisée par le biais du PU 15745 délivré le 7 janvier 2014 ; Que cette mise en conformité intégrait l'adjonction d'un étage supplémentaire en façade avant ainsi que la transformation de la toiture mansardée à l'avant en toiture à deux versants ;

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

Considérant cependant que le niveau du faîte existant n'est pas dépassé et que la construction de référence la plus basse est un peu plus basse que la moyenne de la rue ;

Considérant que les rehausses des pentes de la toiture entraînent une modification en un quasi toit plat avec un très léger brisis à l'avant ;

Considérant que la composition de la façade avant en briques de parement est marquée par un jeu d'excroissances arrondies ; Qu'elle se voit ainsi surmontée d'une couverture en ardoises naturelles (et zinc) de teinte très foncée dans un plan quasi vertical ;

Considérant que l'impact de la toiture s'en trouve ainsi renforcé ;

Considérant que les deux lucarnes (zinc gris foncé) projetées sont conformes au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le gabarit proposé à l'avant s'intègre cependant peu au bâti circonvoisin, vu son amplitude ; Que de plus, le volume actuellement projeté en toiture avant porte atteinte au style et à la typologie de cette maison des années 30 ;

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

Considérant également que le projet prévoit une rehausse à l'arrière intégrant une rehausse concomitante de la façade et de la toiture ;

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 arrière de la toiture projetée dépasse le profil de la construction de référence la plus haute;

Considérant que la hauteur de la rehausse arrière (toiture) au second niveau dépasse les profils des deux mitoyens de gauche et de droite ; Qu'elle ne dépasse pas de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut d'environ 1,70 m ;

Qu'une nouvelle lucarne conforme à la réglementation urbanistique régionale vient s'insérer dans le pan de toiture ; Que cette rehausse arrière permet ainsi la création d'une grande chambre supplémentaire avec salle de bain dans l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser la façade arrière de la maison avec création d'une large baie vitrée munie d'un garde-corps et donnant sur le jardin ; Que cette rehausse de façade permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre arrière à ce niveau qui se voit ainsi pourvue d'une hauteur sous plafond acceptable et d'une source d'éclairément plus que suffisante ;

Considérant néanmoins que les matériaux utilisés en façade arrière présentent un caractère peu homogène ;

Considérant que les vues ainsi créées ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles de la zone ;

Considérant dès lors que cette rehausse arrière ( toiture et façade) est acceptable ;

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

Considérant qu'en façade avant, les châssis en bois de teinte blanche existants seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite ; Que la porte d'entrée en bois avec imposte centrale vitrée munie de ferronneries sera maintenue telle quelle avec tous ses détails d'origine ;

Considérant que cette modification de matériau de châssis en façade avant devrait être assortie d'une teinte claire afin de respecter le style et les caractéristiques architecturales intrinsèques de la façade existante ;

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

Considérant que le projet prévoit par ailleurs de maintenir la végétalisation de la zone de recul sur les deux tiers de sa surface, répondant ainsi au prescrit du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

#### **Avis favorable aux conditions suivantes :**

- préserver le versant de toiture avant existant en y intégrant une ou deux lucarnes respectant la symétrie de composition ;
- en façade arrière, homogénéiser la composition au niveau du matériau du revêtement de façade ainsi que des baies ;
- maintenir des tuiles en toiture
- peindre les nouveaux châssis dans une teinte claire.

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) en toiture avant est refusée et la dérogation en matière de toiture-hauteur ( titre I, art.6) en toiture arrière 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.

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17682 – Demande de Monsieur BUYSE pour construire une extension au rez-de-chaussée à l'arrière, une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale sise Rue des Néfliers 7**

---

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

**DESCRIPTION :** **construire une extension au rez-de-chaussée à l'arrière, une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale**

**ENQUETE :** du **07/01/2021** au **21/01/2021**, qu'aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur BUYSE, le demandeur, Monsieur DE LEEUW.

### **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 construire une extension au rez-de-chaussée à l'arrière, une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension et d'une terrasse à l'arrière d'une maison unifamiliale ;
- La rehausse de la façade à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale datant 1929.et qu'elle fait partie d'un lot de trois maisons construites simultanément, comprenant le n°5, le n°7 et

n°9 de la rue des Néfliers;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une extension sur un niveau, d'une terrasse avec un accès au jardin et d'une rehausse de la façade à l'arrière;

Considérant que l'extension projetée est d'une profondeur de 3,95 m sur toute la largeur du bâti, pour une hauteur de 3,40 m acrotère compris;

Considérant que le projet consiste en l'installation d'une salle de jeux d'une superficie de 14,3 m<sup>2</sup> et salle de douche de 2 m<sup>2</sup>;

Considérant que la nouvelle extension s'aligne à l'extension du voisin de gauche(n°9) , le plus profond et dépasse le voisin de droite (n°5 ) de 5,30 m (escalier compris);

Considérant que ces extensions n'engendrent aucune modification des murs mitoyens existants ;

Considérant que l'escalier permet un accès direct au jardin depuis le bel-étage ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse de 17 m<sup>2</sup> sur cette nouvelle extension ;

Considérant le placement d'une verrière fixe pour toit plat entouré d'un bac a plantes permettant un apport de lumière supplémentaire dans la salle de jeux ;



Considérant que le bac à plante permet de supprimer la vue directe vers le voisin de droite et que sa largeur est de 1,90 m, respectant dès lors le prescrit du code civil en matière de vue directe;

Considérant que le garde-corps est installé sur toute la largeur de la terrasse ;

Considérant que le projet consiste également en la rehausse de la façade arrière ;

Considérant que la rehausse de façade permet le réaménagement des espaces de vie situé dans les combles, en une chambre (13,25 m<sup>2</sup>) avec salle de bain (9,7 m<sup>2</sup>) et dressing (9,85 m<sup>2</sup>) ;

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 la nouvelle extension dépasse le voisin le moins profond (n°5).

Considérant que l'extension permet la création de pièces de vie plus spacieuses et lumineuses;

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, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'extension projetée permet la création d'espaces de vie confortables, lumineux et ouverts vers le jardin ;

Considérant de plus la présence de nombreuses extensions à l'arrière des rez-de-chaussée des maisons avoisinantes ;

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

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

Considérant que le projet se situe en Zones d'extension du site archéologique (ZESA) et qu'il y aura lieu de contacter le service compétant en cas d'excavation ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- les rehausses de mitoyen doivent soit respecter le règlement communal sur les bâtisses, soit des brises vues doivent être placés à 15 cm de l'axe mitoyen;

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 et lucarne (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<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17523 – Demande de S.P.R.L. BVL ESTATE pour démolir deux bâtiments existants (salle paroissiale et buvette), construire un immeuble de quinze appartements à front de rue et rénover le bâtiment arrière en trois maisons unifamiliales chaussée de Tervuren 125-131**

---

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

**DESCRIPTION :** **démolir deux bâtiments existants (salle paroissiale et buvette), construire un immeuble de quinze appartements à front de rue et rénover le bâtiment arrière en trois maisons unifamiliales**

**ENQUETE :** du **07/01/2021** au **21/01/2021**, cent quatorze réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les points suivants :

- la perte des fonctions sociales des bâtiments actuels (lieu de fêtes, mouvement de jeunesse, classe de danse, réunions paroissiales, crèche)
- la création d'un précédent (appartements à logements multiples) par rapport au type de logements présents dans le quartier
- la création d'une suroffre d'appartements dans un quartier déjà saturé
- le projet allant à l'encontre du caractère résidentiel, vert et familial et de « Auderghem mon village »
- le projet est non respectueux du vieux quartier résidentiel « Sainte-Anne »
- le projet se situe totalement en zone ZICHEE et non partiellement, comme le mentionne la note explicative de la demande de permis d'urbanisme
- la taille et le gabarit des constructions projetées sont surdimensionnés au regard de la taille de la parcelle et des caractéristiques du voisinage (quartier composé principalement de maisons unifamiliales, d'un maximum R+2, avec jardins)
- le bâtiment avant, à front de rue, est plus haut de 32 cm par rapport au projet initialement prévu
- augmentation du rapport P/S par rapport au projet initial
- la distance prévue entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et la façade avant des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot (10,90 m) est insuffisante (la commission de concertation du 25 juin a d'ailleurs estimé que les 11m de distance prévus dans le premier projet étaient insuffisants)
- densification excessive du quartier situé à proximité du rouge-cloître : le projet porte à une densité de 120 logements/ha alors que la densité du quartier est de 50 logements/ha
- nuisances sonores en intérieur d'îlot de par la création de 11 terrasses, 7 jardins et 18 logements (aucun projet d'isolation acoustique adéquate)
- perte d'ensoleillement et préjudice visuel en raison d'un gabarit disproportionné (absence d'étude d'ensoleillement)
- imperméabilisation excessive de la parcelle (+ de 2/3 de la parcelle artificialisée de par la présence des logements en intérieur d'îlot)
- les caves et parkings ne devraient pas dépasser la surface au sol du bâtiment, afin que le jardin soit totalement en pleine terre
- le passage projeté de la rue de la Piété (2,54m) est trop bas et trop étroit (2,67) et entraîne une réduction de l'accessibilité et de la visibilité de cette rue (rue assujettie à un service public de passage)
- l'esthétique du projet (traitement des façades, oriels, etc.) proposé est en complète contradiction avec le style architectural des maisons avoisinantes situées en ZICHEE (à noter que la référence faite à l'immeuble du n°46 n'est pas pertinente car cet immeuble ne fait pas partie de la même zone et est précédé d'un jardinet privé de plusieurs mètres)
- l'absence de recherche esthétique de l'ensemble du projet, en particulier des façades avant et arrière (visible depuis l'espace public (rue de la Piété))

- absence d'intégration paysagère du projet avec un bâtiment à front de rue long de 37 m et haut de 12,8 m
- le bâtiment proposé à front de rue crée un mur continu bien plus long que les autres alignements de maisons présentes dans le quartier
- disparition de la façade de la salle paroissiale donnant un cachet au quartier
- l'impact du projet sur les emplacements de stationnement dans le quartier (actuellement déjà saturé)
- le projet est susceptible d'engendrer des problèmes majeurs de sécurité et de mobilité (chaussée à double sens régulièrement embouteillée et empruntée par le bus de la STIB)
- absence d'avis de la CRMS et de la STIB dans le dossier
- absence d'étude sur la stabilité des sols
- absence d'un rapport d'incidence déraisonnable (voir jurisprudence de la CJUE qui prévoit l'obligation de soumettre à un rapport d'incidence tous les projet susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement notamment en raison de leur nature, leur dimension ou de leur localisation)
- violation de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen
- violation de l'article 544 du code civil : le projet est susceptible d'entraîner des troubles de voisinages au sens de l'article
- vues directes engendrées depuis les terrasses arrières du bâtiment situé à front de rue vers les n°121 et n°133 de la chaussée de Tervuren
- le projet dérogerait à diverses prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - à l'article 5 du titre I du RRU : le projet prend en référence la Villa Stella (R+2+T) mais cette dernière est de gabarit R+1+T et n'est pas une « construction voisine » au sens de l'article 5. Il serait donc incohérent de prendre comme référence, pour la hauteur de la façade avant, la villa Stella
  - à l'article 7 du titre I du RRU : absence de recul par rapport à la voirie publique
  - à l'article 8 du titre I du RRU : le projet est plus haut que la moyenne des hauteurs des constructions voisines
  - à l'article 13 du titre I du RRU : revoir les chiffres renseignés dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme
  - à l'article 3 du titre VIII du RRU : l'inclinaison de la pente de garage après les 5 premiers m réglementaires à 4% est d'environ 34% ce qui risquerait d'entraîner des accidents et ne correspondrait pas à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment.
- risques de fissures sur les maisons voisines provoquées par le terrassement pour le futur projet
- aucune description du chantier, aucun phasage de prévu, aucune précision quant à la présence d'amiante dans les bâtiments existants
- incohérences dans les chiffres renseignés dans le formulaire statistique et dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I)

**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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** BVL Estate SPRL, le demandeur, Monsieur MAISIN, l'architecte, Monsieur ALGHISI, Monsieur CARIAT (conseil), Monsieur VERBELEN, Madame LENDERS, Monsieur FRERE, Monsieur MEURICE, Monsieur PATERNOSTRE (conseil), Madame HILSON (conseil), Monsieur LEYEN, Monsieur KATRAKIS, les réclamants.

**Après un échange de vues, la commission de concertation a décidé de reporter son avis en attente de réception de l'avis SIAMU.**

## 6<sup>ème</sup> 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 :** Néant. Report d'avis

**Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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 subséquemment et en zone d'habitation, zone de cour et jardin et zone de recul du PPAS n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, remplacer les châssis, réaménager la zone de recul et de retrait latéral d'une maison unifamiliale trois façades et abattre un arbre ;

Considérant que la présente demande constitue la seconde version du projet, introduite en vertu de l'art. 191 du CoBAT ;

Considérant que la demande modifiée (indice II) porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une terrasse partiellement couverte par un auvent
- le réaménagement de la zone de recul et zone de retrait latéral
- le remplacement des châssis en façade avant
- l'abattage d'un arbre au fond du jardin

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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la couverture de la terrasse dépasse de plus de 3 m la construction mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions II, b) (implantation) et VII (zone de cours et jardin) du PPAS n°42 en ce que la couverture de la terrasse dépasse de 2,1 m la zone bâtissable maximale définie par le PPAS et en ce que cela conduit à la présence d'une construction en zone de cours et jardin ;

Considérant que la demande prévoit la création d'une nouvelle terrasse, à l'arrière de la maison, protégée partiellement par l'ajout d'un auvent ;

Considérant que cet auvent sera muni sur sa partie latérale d'une pare-vue ajouré en aluminium de ton anthracite ;

Considérant que la superficie couverte (14m<sup>2</sup>) par l'auvent est importante ; qu'il sera visible latéralement ;

Considérant que cet auvent projeté déroge à 3 prescriptions différentes ;

Considérant qu'il convient limiter la profondeur de l'auvent à un dépassement de 80 cm de l'extension projetée ;

Considérant ainsi 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) ainsi que les dérogations aux prescriptions II, b) (implantation) et VII (zone de cours et jardin) du PPAS n°42 sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'extension du salon s'accompagne de la démolition de murs porteurs, menant à lier le salon / salle à manger, la cuisine et la nouvelle extension en un seul ensemble de presque 60 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des baies vitrées sont placées sur la façade arrière nouvellement créée ;

Considérant que les transformations prévues permettent la création d'espaces aérés, spacieux et lumineux ;

Considérant qu'en situation de droit, l'accès carrossable au garage en fond de parcelle se fait via des bandes de roulement imperméabilisées à travers la zone de retrait latéral et la zone de cours et jardin ;

Considérant que le projet prévoit d'imperméabiliser le passage carrossable sur une largeur de 3,42 m, depuis l'alignement jusqu'au garage en fond de parcelle ;

Considérant qu'à cela s'ajoute la création d'une terrasse importante dallée de 38 m<sup>2</sup> à l'arrière de la nouvelle extension ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que le projet de réaménagement de la zone de retrait latéral prévoit d'élargir l'allée carrossable ;

Considérant que ce réaménagement prévoit également le placement d'un portail à l'alignement du décrochement de la façade avant, d'une hauteur de 1,70 m ;

Considérant que l'allée carrossable serait élargie à pratiquement l'entièreté de la zone de retrait latérale ;

Considérant que les zones de retrait latéral visent principalement au développement de la flore ;

Considérant qu'il convient d'augmenter la surface de pleine terre en zone de retrait latéral en limitant à 2m la largeur de l'espace pavé ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone de retrait latéral – clôture et avant-corps (art. 4) en ce que la séparation entre le domaine public et la parcelle est assurée par une haie et pas par une clôture formant soubassement de maximum 50 cm de hauteur ;

Considérant que l'ensemble des maisons établies dans la rue René Christiaens présente une haie à l'alignement plutôt qu'une clôture ;

Considérant que le projet s'intègre donc discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone de retrait latéral – clôture et avant-corps (art. 4) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un portail d'1,7 m de hauteur dans la zone de retrait latéral ;

Considérant la présence d'autres portails autorisés en zone de retrait latéral dans le quartier ;

Considérant que le projet prévoit, également, l'installation d'une grille d'une hauteur d'environ 80 cm en zone de recul ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'il convient, dès lors, de supprimer la grille présente en zone de recul et de la remplacer par une haie ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée en PVC blanc sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que les formes et divisions des châssis restent identiques ; que la porte d'entrée garde sa superficie vitrée et sa ferronnerie ;

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

Considérant également que les caissons à volet placés au 1<sup>er</sup> étage (un en façade avant et un en façade latérale) s'intègrent discrètement au bâti au vu de leur position proche de la corniche de la maison ;

Considérant que le volet placé en façade latérale est placé dans la baie de fenêtre ; qu'il n'est pas en saillie par rapport à la façade ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage d'un Cyprès de Leyland de 10 m de haut et d'environ 68 ans ;

Considérant que l'arbre est situé dans le jardin, au sud de la façade arrière ;

Considérant que sa taille et le diamètre de sa couronne sont de nature à créer de l'ombre dans le jardin et le séjour de la maison ;

Considérant que son abattage est acceptable ; qu'il convient cependant de prévoir la replantation d'un arbre indigène à haute ou à demi tige dans le jardin afin de participer à l'embellissement des intérieurs d'îlot (voir liste, de Bruxelles Environnement, des espèces indigènes ou adaptés à l'environnement local : <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/mon-jardin/comment-choisir-mes-plantations#:~:text=Choisissez%20la%20facilit%C3%A9,vivaces%20refleurissent%20spontan%C3%A9ment%20chaque%20ann%C3%A9e>) ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter la profondeur de l'auvent à un dépassement de 80 cm de l'extension projetée
- augmenter la surface de pleine terre en zone de retrait latéral en limitant à 2m la largeur de l'espace pavé
- supprimer la grille présente en zone de recul et la remplacer par une haie
- prévoir la replantation d'un arbre indigène à haute ou à demi tige dans le jardin (voir liste, de Bruxelles Environnement, des espèces indigènes ou adaptés à l'environnement local : <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/mon-jardin/comment-choisir-mes-plantations#:~:text=Choisissez%20la%20facilit%C3%A9,vivaces%20refleurissent%20spontan%C3%A9ment%20chaque%20ann%C3%A9e>) ;

[jardin/comment-choisir-mes-plantes#:~:text=Choisissez%20la%20facilit%C3%A9,vivaces%20refleurissent%20spontan%C3%A9ment%20chaque%20ann%C3%A9e\)](#)

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que les dérogations aux prescriptions II, b) (implantation) et VII (zone de cours et jardin) du PPAS n°42 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 cours et jardin (titre I, art. 12) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone de retrait latéral – clôture et avant-corps (art. 4) sont quant à elle acceptées.

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

## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17702 – Demande de 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 22Rue des Trois Ponts 20**

---

- ZONE :** au PRAS : zones 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 d'émettre 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 des extensions et l'aménagement d'un troisième logement dans un immeuble mixte avec restaurant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un logement indépendant dans les combles
- la mise en conformité des volumes du bâtiment (extensions à l'arrière du rez-de-chaussée, du premier étage et du deuxième étage ainsi que du front de bâtisse)
- la mise en conformité de la modification du revêtement de la façade avant et du remplacement des châssis (porte et fenêtres)

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 le bâtiment comprend en situation de droit un restaurant au rez-de-chaussée, un appartement une chambre au premier étage et un appartement une chambre au second étage, ainsi qu'un niveau de cave et des combles sous toiture ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un troisième logement au niveau des combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que l'ensemble séjour / cuisine de ce 3<sup>ème</sup> logement n'atteint pas 28 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface nette éclairante (titre II, art. 10) en ce que tant la chambre que la pièce séjour / cuisine ne bénéficient d'une surface éclairée que de 10,9 m<sup>2</sup>, alors que les superficies des pièces sont respectivement de 17,5 et 19 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce troisième logement est exigu, mal éclairé, et que sa disposition interne laisse à désirer ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement ne présentant pas de qualités résidentielles intéressantes ;

Considérant qu'aucun local commun de service (local vélo / poussette, local poubelle, local de rangement) n'est créé, les caves étant intégralement mises à disposition du restaurant et inaccessible aux occupants des logements ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de raccordement (titre II, art. 13) en ce que les compteurs du bâtiment (eau, gaz, électricité) ne sont pas situés dans un local d'accès aisé et permanent, ces équipements se trouvant dans une cave à disposition exclusive du commerçant du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient de prévoir que les compteurs des logements soient rassemblés dans un espace commun ;

Considérant que l'aménagement d'un troisième logement dans le bâtiment mène à une surdensification de la parcelle ;

Considérant l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23 décembre 2020 portant les références T.1988.0912/4/CAPac/vh, figurant dans le dossier de demande de permis, énonçant que l'aménagement de logements sous toiture ne devrait pas être autorisé ;

Considérant par conséquent qu'il convient de ne pas établir de troisième logement dans le bâtiment et de ne maintenir que deux logements sur la parcelle ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) et de surface nette éclairante (titre II, art.10) liées au niveau des combles ainsi que la dérogation en matière de raccordement (titre II, art. 13) sont refusées ;

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 le profil du bâtiment projeté dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m, sur les niveaux du sous-sol, du rez-de-chaussée, du premier étage et du deuxième étage ;

Considérant qu'au niveau du premier et du deuxième étage, le profil du bâtiment projeté dépasse également le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que le bâtiment voisin de gauche a une profondeur d'environ 13 m tandis que le bâtiment voisin de droite a une profondeur d'environ 56 m ;



Considérant que le bâtiment voisin de droite (au n°24) est anormalement profond ; que le mur mitoyen avec le n°22 s'élève sur deux niveaux (environ 6 m) ;

Considérant que les façades arrières des bâtiments en question sont orientées au Sud ;

Considérant que les extensions projetées n'occasionnent dès lors qu'une incidence limitée sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;

Considérant que les extensions projetées au sous-sol et au rez-de-chaussée dépassent de 6,4 m le profil mitoyen le moins profond ; qu'il y a également une terrasse en bois sur pilotis et un auvent placés à l'arrière du rez-de-chaussée, portant ainsi la dérogation à environ 8,5 m ;

Considérant que l'extension du sous-sol n'abrite qu'un vide ventilé ; qu'elle sert de support à l'extension du rez-de-chaussée qui abrite elle une extension de la cuisine du restaurant et des WC ;

Considérant qu'avant la construction de cette extension, les WC se situaient à l'extérieur du restaurant ;

Considérant également que l'auvent en polycarbonate transparent et la terrasse en bois sur pilotis sont placés à plus de 2,5 m du bâtiment voisin le moins profond ; Que ces éléments ne présentent une largeur que d'1,5 m environ ;

Considérant par conséquent que les extensions du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi que l'auvent et la terrasse sur pilotis ne sont 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 (titre I, art. 6) liées aux extensions du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi qu'à la terrasse sur pilotis et à l'auvent sont acceptables ;

Considérant que l'extension du premier étage sert à créer une chambre ;

Considérant qu'au niveau du premier étage, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que l'unique chambre du logement n'atteint pas 14 m<sup>2</sup> et en ce que la cuisine ne fait pas 8 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la chambre se développe sur 10 m<sup>2</sup> ; qu'elle abrite une salle de douche privative d'environ 3 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie peu importante de la chambre résulte en partie du placement de la salle de douche et de la nécessité de prévoir un système de ventilation mécanique (fenêtre donnant sur l'extérieur) ;

Considérant que la création de la chambre permet d'allouer la superficie du local qui y était originellement dévolu à l'agrandissement de l'ensemble séjour / salle à manger, lequel atteint presque 30 m<sup>2</sup> en situation projetée contre 12,5 m<sup>2</sup> en situation existante ;

Considérant que la superficie de 6 m<sup>2</sup> de la cuisine résulte de la création d'un sas entre ladite cuisine et la salle à manger, amputant ainsi de presque 2 m<sup>2</sup> le local cuisine ;

Considérant que les dérogations en matière de superficies minimales sont relativement peu importantes ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface nette éclairante (titre II, art. 10) en ce que la pièce centrale du logement du premier étage (salle à manger) ne bénéficie d'aucune source de lumière naturelle ;

Considérant que cela résulte de la disposition interne du logement ; que néanmoins la partie « séjour » du local principal de vie est correctement éclairé ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables ;

Considérant que l'extension projetée au deuxième étage abrite un WC et une douche ;

Considérant que la dérogation en profondeur à cet étage n'est que d'un mètre, le reste du niveau existant déjà en situation de droit ; que cependant l'extension dépasse le profil mitoyen le plus haut d'environ 2,2 m ;

Considérant que la superficie de l'extension n'est que d'environ 2 m<sup>2</sup> ; que cela permet d'intégrer à l'intérieur du volume bâti les toilettes du logement ;

Considérant 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 relativement minimales ; qu'elles sont donc acceptables ;

Considérant que la modification de la répartition des locaux du logement conduit à des dérogations en matière de superficies minimales (RRU, titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (RRU, titre II, art. 10) ;

Considérant en effet que le séjour ne fait que 15 m<sup>2</sup> et pas 20 ; que la chambre ne fait que 12 m<sup>2</sup> et pas 14 et que la cuisine ne fait que 6 m<sup>2</sup> et pas 8 ;

Considérant également que les surfaces nettes éclairantes du séjour et de la chambre sont insuffisantes (respectivement 2,1 m<sup>2</sup> au lieu de 3 et 1,23 m<sup>2</sup> au lieu de 2,4) ;

Considérant que si ces dérogations sont inhérentes au fait que le logement existant est déjà exigu et ne répond pas aux normes du règlement régional d'urbanisme, le réaménagement du logement devrait être l'occasion d'améliorer les qualités résidentielles du bien ;

Considérant qu'il peut être acceptable de prévoir un logement présentant des dérogations aux normes d'habitabilités, tant que celles-ci sont relativement mineures ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) liées au logement du deuxième étage sont acceptables, moyennant adaptation des plans ;

Considérant que les chiffres indiqués aux cadres VI et VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme semblent exagérés, en ce qu'un calcul réalisé sur base des plans donne une différence de superficie d'environ 10 m<sup>2</sup> en moins par niveau ;

Considérant qu'il convient de fournir des formulaires présentant des données exactes ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) en ce que le conduit de la hotte de la cuisine n'est pas intégrée dans le bâtiment ;

Considérant que le conduit est accolé au mur arrière du bâtiment ; qu'au niveau du deuxième étage et des combles, il s'appuie contre une cheminée existante ;

Considérant que le conduit doit s'intégrer relativement discrètement dans le bâtiment existant ; que s'il ne peut pas être repiqué dans une gaine existante, il convient de l'habiller d'un revêtement similaire à celui de la façade arrière ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) est acceptable, moyennant adaptation des plans ;

Considérant que les châssis de fenêtres et la porte d'entrée des logements, en bois, ont été remplacés par des menuiseries en PVC bleu ;

Considérant que le revêtement de façade, en enduit faux-joint, a été remplacé par un simple enduit de couleur blanc cassé ;

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<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que les divisions d'origine des châssis ont été maintenues ; que ces derniers et la porte d'entrée conservent une imposte vitrée ;

Considérant que la façade actuelle comporte des éléments décoratifs brun liés au restaurant du rez-de-chaussée ;

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23 décembre 2020 portant les références T.1988.0912/4/CAPac/vh, figurant dans le dossier de demande de permis ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer le troisième logement prévu dans les combles
- placer les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité dans un local d'accès aisé et permanent

- revoir l'aménagement du logement du deuxième étage afin d'améliorer la conformité du bien aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme
- corriger les données chiffrées dans les formulaires
- repiquer le conduit de la hotte de la cuisine du restaurant dans une cheminée existante ou l'habiller d'un revêtement similaire à celui de la façade arrière

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) ainsi que les dérogations des premier et deuxième étages en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) 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 de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) liées au logement sous les combles ainsi que la dérogation en matière de raccordements (titre I, art. 13) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

## **6<sup>ème</sup> 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. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et Madame WILLEMSSENS - BARBIER, les demandeurs, Monsieur DE MULLEWIE, l'architecte, et Monsieur et Madame vander STRAETEN, VANGOTTOM - MACHIELS, COUVREUR - JONES, PIRSON – MACQ, ROBINEK – KOSA, BERTELS – WEBER, GROUTARS- LIBERT, DEBRAUWER, les réclamants.

**Avis en cours de rédaction**

-----