

COMMISSION DE CONCERTATION OVERLEGCOMMISSIE

Procès-verbal de la réunion du jeudi 10 janvier 2019 / Proces-verbaal van de vergadering van donderdag 10 januari 2019

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEM :

Président/Voorzitterschap : Alain LEFÈBVRE

Secrétaires/Secretaris : R. SNAPS, ingénieure, C. KUHN, architecte, R. WYFFELS, secrétaire technique, A.-F. LANGENDRIES, administrative

URBANISME REGIONAL/GEWESTELIJKE STEDENBOUW : M; BRIARD, Th. PETITJEAN

S.D.R.B./G.O.M.B. : /

I.B.G.E./B.I.M. : B. PATERNOSTRE

MONUMENTS ET SITES/MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN : M. KREUTZ (après-midi)

La séance est présidée par Monsieur LEFÈBVRE et est ouverte à 9 heures.

REAL EST & COFIGESTION S.A. Rue du Vieux Moulin 20

N° dossier : 17134

Objet de la demande :

modifier le PU 16632 (supprimer le sous-sol et un emplacement de stationnement et modifier la façade avant et la répartition des 3 logements)

Motifs de la CC :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le PU 16632 (supprimer le sous-sol et un emplacement de stationnement et modifier la façade avant et la répartition des 3 logements) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2018 au 27 décembre 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la suppression d'un des 3 emplacements de parking prévu, vu la pression importante sur le stationnement dans la rue, déjà aggravée par les gros projets en cours dans le quartier et le fait qu'une nouvelle construction ne soit pas équipée d'un ascenseur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression du niveau du sous-sol
- le réaménagement du rez-de-chaussée (2 emplacements de stationnement au lieu de 3, création de locaux communs poubelles, vélos et compteurs en façade avant, aménagement des pièces de vie du duplex en façade arrière)
- la modification de la répartition des logements
- la modification de la façade avant et la création d'une terrasse (1^{er} étage)

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

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

Considérant que le niveau des sous-sols a été supprimé en raison de la présence d'une nappe phréatique à ce niveau, ce dernier serait donc en permanence sous eau ;

Considérant que le volume hors-sol de la construction reste inchangé ;

Considérant que l'escalier de distribution intérieur est également déplacé au centre de l'immeuble ;

Considérant que cette configuration entraîne également une modification de la répartition initialement prévue des 3 duplex ;

Considérant que les 2 logements inférieurs sont répartis de manière mono-orientée :

- le niveau inférieur du duplex 1 (séjour/cuisine) initialement prévu à l'arrière du sous-sol est aménagé à l'arrière du rez-de-chaussée, derrière les 2 garages et les 2 chambres, en façade arrière du 1er étage
- le niveau inférieur du duplex 2 (séjour/cuisine) et les 2 chambres sont respectivement implantés en façade avant du 1^{er} et du 2^{ème} étage

Considérant que le niveau inférieur du duplex 3 (séjour/cuisine) sera aménagé à l'arrière du 2^{ème} étage et les 2 chambres et bureau sur l'entièreté du niveau des combles ;

Considérant que chaque logement dispose d'un escalier de distribution intérieur entre ses 2 niveaux ;

Considérant que la modification de la répartition intérieure des logements conserve de bonnes conditions d'habitabilité du duplex ;

Considérant que la façade est également adaptée en fonction de ce réaménagement ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en façade avant, au 1^{er} étage, qu'elle permet l'aménagement d'un espace extérieur pour le duplex 2 ;

Considérant que celle-ci est incluse dans le volume construit, qu'elle ne présente donc aucune saillie par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que les modifications de façade s'intègrent relativement discrètement au bâti et à la ZICHEE;

Considérant que la demande prévoit 2 emplacements de stationnement pour les 3 logements, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'emplacement de stationnement (titre VIII, art.6) ;

Considérant que des emplacements de vélos sont prévus au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'immeuble est situé en zone B d'accessibilité du PRAS ;

Considérant dès lors que la suppression d'un emplacement de stationnement et la dérogation y liée est acceptable ;

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 les rehausses des murs mitoyens ne sont pas prévues en maçonnerie de 28 cm construites à cheval sur la limite de mitoyenneté ;

Considérant que la constitution proposée (mur porteur de 14cm en retrait de la limite mitoyenne, isolation et bardage contre la limite mitoyenne) ne permet pas l'éventuelle utilisation de ces murs

mitoyens par les propriétaires mitoyens, ni de respecter le prescrit du règlement communal sur les bâtisses et du code civil ;

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 pas acceptable ;

Vu l'avis du SIAMU du 19 septembre sur la demande (T.2018.09911/1/APB/vh) ;

Avis favorable à la condition suivante :

- prévoir des rehausses des murs mitoyens conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (28 cm en maçonnerie pleine construit à cheval sur la limite mitoyenne), éventuellement en doublant le mur

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 d'emplacement de stationnement (titre VIII, art. 6) est octroyée moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (article 7) est, quant à elle, refusée.

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

Monsieur CHEVALIER Avenue François-Elie Van Elderen 15

N° dossier : 17133

Objet de la demande :

agrandir et transformer une maison unifamiliale (extensions à l'arrière du rez et du 1er étage, isolation extérieure) et construire un car-port en zone de retrait latéral

Motifs de la CC :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- dérogation à l'art.3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) - (implantation de la construction - façade avant) du titre I du RRU
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades (extensions à l'arrière du rez et du 1er étage, isolation extérieure) et construire un car-port en zone de retrait latéral ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2018 au 27 décembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation par l'extérieur de la maison
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- la démolition du garage et de la remise existants en fond de parcelle
- le réaménagement de la zone de retrait latéral et la création d'un car-port dans cette zone
- le remplacement des châssis et porte d'entrée

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

Considérant que la maison 3 façades est jumelle de la construction mitoyenne de gauche ;

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande prévoit que les façades seront isolées par l'extérieur et couvertes d'un enduit de teinte blanche ;

Considérant que le front de bâtisse sera quelque peu modifié, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) ;

Considérant cependant que cette dérogation est limitée aux 13cm de l'enduit sur isolant ;

Considérant de plus que la maison jumelle a également fait l'objet d'un permis visant à isoler les façades de celle-ci par l'extérieur ; que ce permis est actuellement mis en œuvre ;

Considérant que l'isolation projetée reprend les caractéristiques de l'enduit autorisé dans le permis octroyé pour la transformation de la maison voisine (enduit de teinte blanche), ainsi qu'un soubassement en pierre bleue ;

Considérant cependant que les seuils de portes et fenêtres sont prévus en aluminium après transformations ;

Considérant qu'il y aurait lieu de maintenir des seuils en pierre bleue, caractéristiques des constructions d'origine de cette cité-jardin ;

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

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de cette extension ne dépassera pas de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne autorisée ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement de pièces de vie spacieuses, largement éclairées et ouvertes sur le jardin ; qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que le projet n'engendre que des rehausses relativement limitées du mur mitoyen de gauche ;

Considérant la configuration particulière de la toiture à multiples pentes de cet immeuble, rendant les combles difficilement habitables ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du 1^{er} étage vient s'adosser à l'extension autorisée au premier étage, à gauche, et reprend également sa hauteur ; qu'elle permet d'aménager 2 chambres confortables, un bureau et 2 salles d'eau à ce niveau ;

Considérant qu'au fond du jardin, deux constructions ont été réalisées ;

Considérant que le seul permis délivré pour le bien, autre que celui de la construction de l'immeuble, porte sur la réalisation d'un poulailler en 1927 ;

Considérant qu'aucun permis d'urbanisme n'a autorisé le garage et la remise tels qu'ils existent aujourd'hui ;

Considérant que ces constructions de fond de parcelle, ainsi que les dalles en béton réalisées entre la façade arrière de la maison et les constructions et en zone de retrait latéral ont engendré une forte imperméabilisation de la parcelle et limitent fortement l'utilisation du jardin ;

Considérant que la demande prévoit la démolition de ces constructions et le réaménagement d'un jardin planté en pleine terre ;

Considérant que ce volet de la demande s'inscrit parfaitement dans la volonté de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi) en ce qu'un car port et un emplacement de stationnement sont aménagés en zone de retrait latéral ;

Considérant que la structure métallique prévue pour le car port, dont la hauteur atteint 2,70m vers la limite mitoyenne de droite, n'est placée qu'à 45 cm de celle-ci ;

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

Considérant de plus que si le garage en fond de parcelle est supprimé, il y a lieu de réaménager un jardinet clôturé à rue et de supprimer l'allée de garage menant à celui-ci au profit d'une zone plantée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi) ne reflètent pas le bon aménagement des lieux et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que la demande prévoit également de remplacer les menuiseries extérieures par des châssis et portes en PVC ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries de qualité, afin de pouvoir réaliser les divisions et proportions avec la finesse présentée dans les plans ;

Considérant également que des menuiseries en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles permettraient une meilleure intégration des nouveaux châssis dans la typologie de la façade de cette maison des années '20 ;

Considérant que les gouttières et descentes d'eau pluviales sont également prévues en PVC ; qu'un matériau plus noble serait plus approprié ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer le car port et l'emplacement de stationnement prévus en zone de retrait latéral au profit d'un aménagement paysager de qualité et planté en pleine terre jusqu'à l'alignement
- prévoir, en façade avant et latérale, des seuils de porte et fenêtres en pierre bleue
- prévoir des menuiseries extérieures de qualité, en façade avant et latérale, en PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles
- prévoir les descentes d'eau et gouttières en zinc

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 d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) est octroyée 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 jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi) sont quant à elles refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

**Madame VAN den HENDE
Chaussée de Wavre 1249**

N° dossier : 17163

Objet de la demande :

mettre en conformité un immeuble de 4 logements
conform stellen van een meergezinswoning met 4 woonéenheden

Motif de la CC :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AVIS EN COURS DE RÉDACTION

**Monsieur et Madame AGLAVE - MEURIN
Avenue Walckiers 8**

N° dossier : 17149

Objet de la demande :

créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/12/2018 au 27/12/2018 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-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée en toiture arrière présente une largeur plus importante que les 2/3 de la largeur de la façade arrière et une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant que la lucarne se développe sur une hauteur de 2,04 m et sur une largeur de 3,35 m ;

Considérant qu'elle permet l'amélioration de l'habitabilité de la chambre existante dans les combles ;

Considérant que la dérogation concernant la hauteur de la lucarne porte sur 4 cm ;

Considérant que cette dérogation de hauteur de lucarne est donc minime ;

Considérant qu'elle est construite à cheval sur l'axe mitoyen de gauche, qu'elle engendre dès lors la rehausse dudit mur sur toute la hauteur de la lucarne ;

Considérant la présence d'annexes à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ; que celles-ci limitent dès lors l'impact visuel de la lucarne projetée sur les propriétés voisines ;

Considérant que la parcelle est particulièrement étroite, à savoir 4,16 m ;

Considérant que la lucarne sera bardée de zinc de ton gris quartz ; que ce bardage s'accorde harmonieusement à la toiture en zinc des annexes existantes ;

Considérant en outre la présence de plusieurs lucarnes en toiture des maisons avoisinantes ;

Considérant par conséquent que la lucarne 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 toiture-lucarnes (titre I, art. 6 – hauteur et largeur de la lucarne) sont acceptables

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 toiture – lucarnes (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Monsieur VON WASSERMAN Clos des Pommiers Fleuris 14

N° dossier : 17140

Objet de la demande :

agrandir et transformer une maison unifamiliale trois façades (isolation extérieure, modification du volume de toiture, lucarnes)

Motifs de la CC :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale trois façades (isolation extérieure, modification du volume de toiture, lucarnes) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une extension existante (véranda) à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale,
- la transformation de la toiture à trois pans en toiture à deux pentes,
- la réalisation d'une lucarne dans chaque versant de la toiture redressée,
- l'isolation, par l'extérieur, des façades avant, latérale et arrière ainsi que de la toiture ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2018 au 27 décembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée réalisée sans permis est constituée de 2 volumes, le premier accueillant la salle à manger et le 2^{ème} étant un petit volume vitré (véranda) ;

Considérant que la première extension vient s'adosser à une construction existante de même profondeur, à droite ; que la véranda ne dépasse pas de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne (1,80m) ;

Considérant que ces extensions permettent la création de pièces de vie plus spacieuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que celles-ci sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que celle-ci prévoit d'isoler, par l'extérieur, les trois façades de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que les reliefs existants seront maintenus, ainsi que les lignes horizontales sous les fenêtres ;

Considérant que ces détails ne sont pas précisés dans les plans, ni les couleurs et matériaux de ceux-ci ;

Considérant que la modification de l'alignement ne porte que sur l'épaisseur de l'enduit sur isolant ; que celui-ci sera similaire à l'enduit existant (de teinte blanche) ;

Considérant de plus que le bien dispose d'une zone de recul ;

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

Considérant que les porte d'entrée et menuiseries extérieures ont été remplacées par des menuiseries en PVC de teinte bordeaux ; que celles-ci s'inspirent des divisions d'origine et s'intègrent relativement discrètement au bâti ;

Considérant que la demande prévoit également de transformer la toiture à trois pans, incluant la rehausse du mur de façade latérale afin de pouvoir aménager une 3^{ème} chambre dans les combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la transformation de toiture induit un volume sobre et cohérent qui n'est pas de nature à nuire à l'homogénéité urbanistique de l'ensemble du groupe des 4 constructions ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une lucarne dans chaque versant de la toiture redressée ;

Considérant que les dimensions des lucarnes sont importantes même si conformes au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Vu la faible pente des pans de toiture, l'impact visuel de la lucarne projetée en toiture avant est excessif;

Considérant l'absence de lucarnes de dimensions similaires dans le bâti circonvoisin ;

Considérant que la diminution des dimensions de la lucarne avant n'est pas de nature à remettre en cause l'habitabilité de la chambre aménagée dans les combles et permettrait une meilleure intégration de celle-ci au volume de toiture et à l'esthétique générale de la maison ;

Considérant qu'un double portail a été installé à l'alignement, en clôture de la zone de recul ; que ce portail ne dessert aucune allée ni garage ;

Considérant que cette clôture ne répond pas aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture des zone de recul ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ce prescrit et de clôturer la zone de recul par un muret bas formant soubassement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **préciser tous les matériaux et teintes à mettre en œuvre sur les élévations et préciser dans les plans les reliefs prévus en façades (avant et latérale).**
- **prévoir une lucarne rampante en toiture avant, dont la hauteur est limitée à maximum 1,30 m**
- **supprimer le double portail existant au profit d'une clôture conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (muret bas formant soubassement dont la hauteur et l'épaisseur respectent le RCB, éventuellement doublé d'une haie) et représenter la nouvelle clôture et l'aménagement de la zone de recul sur l'ensemble des plans (implantation, rez-de-chaussée et élévation)**

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 d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) 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.

**Monsieur NOSIGLIA-TIJIBOY
Avenue des Traquets 28**

N° dossier : 17148

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale trois façades et l'isoler par l'extérieur

Motifs de la CC :

- dérogation à la prescription A, 2 du plan particulier d'affectation du sol n° 8 (gabarit)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de construction en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28/07/1988 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale trois façades et l'isoler par l'extérieur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la relocalisation de l'entrée de l'immeuble en façade avant,
- la modification du cloisonnement intérieur,
- l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades,
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/12/2018 au 27/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la relocalisation de l'entrée principale, en façade latérale, vers la façade avant ; qu'une porte est néanmoins maintenue en façade latérale pour permettre l'accessibilité au jardin depuis les pièces de vie ;

Considérant que cette nouvelle entrée sera réalisée en lieu et place d'une baie de fenêtre existante à droite de la porte de garage existante ; qu'un escalier en pierre bleue est construit pour relier le niveau du rez-de-chaussée au trottoir situé environ 1,30 m plus bas ;

Considérant que la relocalisation de l'entrée de la maison unifamiliale permettra de réorganiser les espaces de vie du rez-de-chaussée ; que la pièce de séjour est ainsi agrandi (suppression du parloir) et ouverte sur le jardin et la cuisine ;

Considérant également que le jardin est entièrement clôturé à rue par une haie vive ; que le chemin d'accès vers l'ancienne entrée est supprimée ;

Considérant qu'une partie de l'ancienne pièce de séjour en partie avant droite du rez-de-chaussée est transformée en hall d'entrée, WC et en bureau (7,3 m²) ;

Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) et aux prescriptions du PPAS n°8 en matière de gabarit (A, 2) et de matériaux (A, 4) en ce que l'isolation de la façade avant par l'extérieur en crépi sur isolant modifie l'alignement et l'esthétique des façades ;

Considérant que l'isolation (crépi sur isolant de ton blanc) par l'extérieur porte sur l'ensemble des façades du bien ; qu'elle atteint une épaisseur de 16 cm modifiant ainsi l'alignement ;

Considérant que la façade actuelle est en briques peintes en blanc (matériau de parement tel que prévu par le PPAS n°8) ;

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

Considérant en outre que la demande prévoit également la pose de seuils en pierre bleue pour l'ensemble des baies ; qu'un soubassement en pierre bleue est prévu sur une hauteur de 1,28 m ;

Considérant que le bien bénéficie d'une zone de recul de 5 m de profondeur ; que l'isolation par l'extérieur sera dès lors peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que, compte tenu de la teinte du matériau de parement d'origine, l'isolation des façades par l'extérieur s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques d'origines du bien, sans porter préjudice à la cohérence urbanistique du voisinage ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en bois d'origine sont remplacées par des châssis et portes d'entrée et de garage en aluminium de ton gris ;

Considérant que les divisions des châssis sont modifiées ; que les châssis du rez-de-chaussée en façades avant et latérale sont fixes et ne présentent aucune division ;

Considérant que la nouvelle composition des façades modifie les caractéristiques architecturales et urbanistiques, tout en intégrant certains éléments (teinte principale, proportion des baies en façade à rue, ...) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) et aux prescriptions du PPAS n°8 en matière de gabarit (A, 2) et de matériaux (A, 4) sont acceptables ;

Avis favorable.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) et aux prescriptions du PPAS n°8 en matière de gabarit (A, 2) et de matériaux (A, 4) sont acceptées par la commission de concertation.

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

S.A. RARE EARTHS & MINERALS Rue Maurice Poedts 5

N° dossier : 17143

Objet de la demande :

régulariser l'implantation d'une piscine en zone de cours et jardins d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'implantation d'une piscine en zone de cours et jardins d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/12/2018 au 27/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la piscine était initialement implantée en retrait de minimum +/- 2,20 m des limites des 3 propriétés en fond de jardin et de maximum 6 m de ces mêmes limites ;

Considérant que la piscine a été désaxée et que les distances entre ladite piscine et les propriétés voisines de droite (n° 6) et de fond de parcelle (n° 6 et 7 de la rue Guy-Jean Verarchtert) ont été réduites ;

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

Considérant que l'angle arrière droit de la piscine, initialement prévu à 2,20 m de la limite droite de propriété, se situe à 33 cm de cette dernière, l'angle avant droit, initialement prévu à 6 m de cette même limite est implanté à environ 57 cm ;

Considérant que la piscine est placée parallèlement à la haie existante entre les jardins des maisons sises aux n° 5 et 6 de la Maurice Poedts ;

Considérant que cette haie est entièrement placée sur la propriété voisine (n° 6) ; que la borne marquant l'angle dans la limite droite de la propriété est implantée à 85 cm de la haie séparatrice des jardins ;

Considérant que la distance existante entre l'angle arrière gauche de la piscine et la limite de fond de jardin (vers les propriétés de la rue G-J Verarchtert) est limitée à 1,92 m, l'angle avant gauche étant situé à 8,16 m de la limite arrière de parcelle ;

Considérant que cette piscine, d'une surface de 43 m², réalisée suite au permis du 31/08/2000, n'a jamais fait l'objet de plainte ;

Considérant que la forme et la taille de la piscine sont conformes au permis d'urbanisme de 2000 visant sa réalisation ;

Considérant que la piscine a été placée avec l'accord du voisin ; que son implantation a permis de préserver un jardin de dimensions plus exploitables et de conserver le saule existant au centre du jardin ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que les installations techniques de la piscine sont situées dans la cave de la maison et enterrées contre la piscine ;

Considérant dès lors que cet équipement de jardin n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois que le bien se situe à proximité immédiate d'une zone Natura 2000 ; qu'il y a donc lieu de veiller à limiter l'impact de la piscine sur ladite zone spéciale de conservation de la nature ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que le système actuel de la piscine est au chlore liquide ;

Considérant que, bien qu'il s'agisse d'une installation existante, il y a lieu de veiller à limiter les incidences de la piscine sur la zone spéciale de conservation de la nature ;

Considérant que ces limitations des nuisances sur la zone Natura 2000 voisine peuvent s'opérer lors du remplacement du système de filtration de la piscine ;

Avis favorable à condition de prévoir, lors du remplacement du système de filtration, un système non chloré.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect de la condition émise.

Monsieur et Madame PRIOUX - STARCK
Avenue des Citrinelles 64

N° dossier : 17139

Objet de la demande :

isoler par l'extérieur les façades et modifier une maison unifamiliale 3 façades

Motif de la CC :

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 15197 délivré le 18 octobre 2011 à Mme BASTIN ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur les façades et modifier une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation extérieure des façades
- la modification de l'auvent couvrant l'entrée
- la régularisation du remplacement des menuiseries extérieures

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2018 au 27 décembre 2018 et que cinq lettres de soutien ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces courriers portent principalement sur l'encouragement de l'initiative d'isolation de la façade qui, de surcroît améliore la qualité architecturale du bien (enduit de teinte claire et châssis gris foncé) ; les riverains encouragent et sollicitent la commune pour qu'elle encourage également de telles initiatives à objectif climatique ;

Considérant que la maison présente des qualités architecturales intéressantes, typiques des années '60 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que le projet modifie l'alignement existant par la pose d'une isolation extérieure ;

Considérant que la brique de parement actuelle sera démontée et remplacée par une isolation de 20cm et un enduit de teinte gris clair ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que la dérogation ne porte dès lors que sur 6 cm par rapport à l'alignement existant de la façade ;

Considérant que le parement en pierre bleue du niveau inférieur sera lui aussi remplacé par un nouveau parement en pierre bleue ;

Considérant que les élévations des façades mentionnent un calepinage d'éléments en pierre bleue de petite taille ; qu'il y a lieu, afin d'en maintenir l'aspect, de mettre en œuvre un parement similaire à l'existant (calepinage, couleur et aspect) ;

Considérant que le projet prévoit également de remplacer les appuis de fenêtre par des seuils en aluminium et l'auvent marquant la porte d'entrée en façade latérale par un élément métallique venant se retourner en façade avant ;

Considérant que la modénature des façades avant et latérale sont, entre autres, caractérisées par l'auvent actuel en béton et les seuils en pierre bleue qui présentent une épaisseur plus importante que ceux proposés ;

Considérant que les travaux envisagés modifient en profondeur les caractéristiques architecturales des détails mis en œuvre à la construction du bien ;

Considérant que l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ne doit pas se faire au détriment de la préservation de ces éléments distinctifs qui composent la typologie de la façade ;

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

Considérant que les châssis pivotants placés à la construction de l'immeuble ont été remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte gris moyen dont les divisions diffèrent quelque peu de ce celles d'origine ;

Considérant néanmoins que celles-ci s'intègrent discrètement au bâti ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir le dessin de l'auvent (pas de retour sur l'angle) en maintenant ou respectant mieux la situation d'origine (ajouter la partie verticale et maintenir le marquage de l'entrée)
- fournir un plan de calepinage de la pierre bleue (pas de pierre bleue lisse) en s'inspirant des caractéristiques de celui d'origine
- prévoir des seuils de fenêtre dont le profil est épaissi (pierre ou alu)

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 d'implantation de la construction (titre I, art. 3) 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.

**Monsieur et Madame SCHMITZ-GOSSELIN
Rue Valduc 125**

N° dossier : 17144

Objet de la demande :

construire un étage supplémentaire en toiture d'une maison unifamiliale

Motifs de la CC :

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

AVIS REPORTÉ

**Monsieur IMPERIALI-FOBE
Clos des Mésanges 35**

N° dossier : 17158

Objet de la demande :

aménager l'étage sous toiture et régulariser la terrasse couverte en façade arrière

Motifs de la CC :

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager l'étage sous toiture et de régulariser la véranda en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'agrandissement de la terrasse et la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité du remplacement de l'ensemble des châssis,
- la construction de lucarnes en toitures latérale et arrière,
- la modification d'une baie au 1^{er} étage,
- l'aménagement d'une chambre et d'une salle de douche supplémentaire dans les combles ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/12/2018 au 27/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien soumis à la demande est une maison trois façades ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse couverte dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction mitoyenne ;

Considérant qu'une terrasse d'environ 2,70 m, avec escalier droit vers le jardin, était autorisée à l'arrière du rez-de-chaussée ; que cette terrasse a été agrandie d'environ 30 cm ;

Considérant également que l'escalier est, désormais, parallèle à la façade arrière ;

Considérant que le dépassement du mur mitoyen de la véranda, par rapport au plan de la façade arrière de la construction voisine, atteint 3,20 m ;

Considérant que cette terrasse a été couverte par une véranda vitrée ; que celle-ci atteint une hauteur de 2,71 m en sa partie haute depuis le niveau fini de la terrasse ;

Considérant qu'un vitrage translucide est prévu en partie gauche de celle-ci et que le mur mitoyen de gauche est rehaussé afin d'éviter les vues non conformes au code civil vers la propriété voisine de gauche ;

Considérant que cette configuration (terrasse + véranda) est, selon les photographies aériennes, antérieure à 1996 ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant par conséquent que ces modifications à l'arrière du rez-de-chaussée 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-hauteur (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes projetées en toitures latérale et arrière présentent une hauteur supérieure à 2 m et une largeur supérieure aux 2/3 de celle de la façade ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une lucarne dans les pans de toiture latérale et arrière ;

Considérant que ces lucarnes se développent sur une hauteur de 2,45 m ; qu'elles présentent chacune un versant latéral avec une face bardée d'un revêtement en ardoise et dépourvue de vitrage ;

Considérant qu'en toitures arrière et latérale elles présentent, respectivement, une largeur de 5,15 m et 6,25 m ;

Considérant que seule la lucarne projetée en toiture arrière déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) ; que la dérogation porte sur un dépassement de 41 cm de largeur ;

Considérant que les versants latéraux des chiens assis permettent la création d'une pièce supplémentaire (salle de douche), en partie arrière gauche des combles ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière permet l'ajout d'une 4^{ème} chambre ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture latérale est implantée dans le prolongement du plan de la façade ; qu'elle vise à prolonger la cage d'escalier existante jusqu'aux combles ;

Considérant que cette lucarne présente des baies qui se prolongent par un percement de la maçonnerie en façade latérale afin d'accroître la luminosité dans la cage d'escalier ;

Considérant que malgré une amélioration de l'habitabilité des espaces de vie aménagés dans les combles, ces lucarnes ne présentent pas une bonne intégration en toiture de l'immeuble ;

Considérant de plus que la corniche est interrompue ; qu'elle est un élément esthétique essentiel de la façade et du volume de toiture à 3 pans ;

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

Considérant également que la demande porte sur la création d'une nouvelle baie dans le coin arrière gauche de l'immeuble au 1^{er} étage ; qu'elle permet l'apport de lumière supplémentaire dans la salle de bain existante au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement de l'ensemble des châssis du bien ;

Considérant que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC lisse de ton blanc ; que les divisions des châssis concernés ont été modifiées ;

Considérant que les châssis en façade avant présentaient des divisions asymétriques ; qu'elles sont désormais symétriques, à divisions tripartite au 1^{er} étage et quadripartite au rez-de-chaussée ;

Considérant que la porte de garage en bois est remplacée par une porte de garage sectionnelle en PVC de ton blanc ;

Considérant que les modifications de divisions réalisées ne nuisent pas à l'esthétique générale des façades du bien ;

Considérant que les châssis des nouvelles baies créées (salle de bain au 1^{er} étage et lucarnes) sont en bois ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir, au prochain remplacement, le retour à des châssis en bois ou en PVC structuré afin de se rapprocher davantage des caractéristiques urbanistiques d'origine du bien ;

Considérant que le bien est situé à proximité immédiate d'une zone spéciale de conservation de la nature (Natura 2000) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de s'assurer de l'absence d'animaux protégés dans le bien à transformer et au besoin de les déplacer ou de les évacuer conformément aux indications à demander au département Biodiversité de Bruxelles Environnement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, le retour à des châssis en bois ou en PVC structuré afin de se rapprocher davantage des caractéristiques urbanistiques du bien**

- maintenir la corniche en façade latérale
- limiter les extensions en toiture à 3 lucarnes en recul par rapport au plan de la façade et d'une hauteur extérieure de maximum 2 m
- faire appel à un expert afin de vérifier, avant le début du chantier, la présence éventuelle d'animaux protégés dans les toitures et murs du niveau sous toiture et en cas de découverte fortuite d'animaux protégés en cours de chantier, les évacuer vers un centre reconnu ou les déplacer conformément aux indications à demander au département Biodiversité de Bruxelles Environnement.

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.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) est, quant à elle, refusée.

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

Mesdames BABILAS- HELA Chaussée de Wavre 1537

N° dossier : 17152

Objet de la demande :

transformer un immeuble de logements

Motifs de la CC :

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement des espaces privés (logements 1) aux sous-sols,
- la prolongation de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la fusion des logements 2 et 4 pour la création d'un duplex,

- la modification du cloisonnement du logement 3 (ajout d'une salle de bain),
- la rehausse de la toiture et de la façade avant,
- la transformation des logements 5 et 6 en deux duplex,
- l'aménagement de terrasses sur les toitures plates à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements maintenus ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/12/2018 au 27/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'immeuble soumis à la demande accueille, de droit (PU n°14181 délivré en 2010), 6 logements une chambre dont un avec un bureau ;

Considérant qu'ils se répartissent comme suit :

- sous-sols : salles de bain et cave privatives pour les logements 1 et 2, local poubelle et 4 caves supplémentaires,
- rez-de-chaussée : deux logements une chambre (logement 1 et 2) avec accès terrasse et jardin privatif,
- entresol : chambre du logement 1,
- 1^{er} étage : logement 3 avec terrasse et logement 4 dépourvu de terrasse,
- 2^{ème} étage : logement 5 (avec véranda) et 6 (avec terrasse) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant dépasse celle des deux constructions voisines ;

Considérant que la demande porte principalement sur la rehausse de la toiture ;

Considérant qu'actuellement le faîte du toit est situé 50 cm plus bas que celui du voisin de droite et 3,17 m sous celui de gauche ;

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture afin que son faîte soit aligné à celui de la construction voisine de gauche, soit jusqu'à une hauteur de 15,30 m ;

Considérant que la demande vise également à rehausser la façade avant de 55 cm ; que la corniche projetée dépasse dès lors la hauteur des corniches existantes des constructions voisines ;

Considérant cependant que l'ajout d'un bandeau en maçonnerie en partie supérieure de la façade avant déséquilibre les proportions de la façade d'origine ;

Considérant que la rehausse de la façade avant, avec modification du niveau de la corniche, modifie sensiblement les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) n'est pas acceptable ;

Considérant qu'en vue de conserver les caractéristiques d'origine de la façade avant et le niveau de corniche existant, la rehausse de la façade avant et de la toiture peuvent être remplacés par une toiture à la Mansart ;

Considérant qu'une toiture à la Mansart permet de réaliser le programme choisi de 5 logements tout en diminuant l'impact visuel des modifications de la façade et toiture sur l'espace public ;

Considérant que ces rehausses de toiture et de façade visent à créer un étage supplémentaire sous les combles ; que cet étage sert d'espace de nuit pour les logements du 2^{ème} étage qui sont dès lors transformés en duplex ;

Considérant que la répartition des logements dans l'immeuble en est ainsi modifiée ;

Considérant que les logements 2 et 4 existants de droit sont fusionnés pour créer un duplex ;

Considérant dès lors que le programme du nouvel immeuble se présente comme suit :

- **sous-sols : salles de bain pour les logements 1 et 2 ainsi que 4 caves,**
- **rez-de-chaussée : zone de jour, ainsi qu'une chambre par logement en partie avant, pour les logements 1 et 2 avec accès terrasse et jardin privatif (logement 1 uniquement)**
- **entresol : bureau du logement 1,**
- **1^{er} étage : logement 3 avec terrasse et zone de nuit (2 chambres) du logement 2 avec terrasse,**
- **2^{ème} étage et étage sous les combles : deux duplex deux chambres (logements 4 et 5) avec terrasse et locaux de rangement sur le palier ;**

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement de 3,6 m en profondeur de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse du logement 2 (37.64 m²) est entièrement clôturée (mur de 1,90 m de hauteur en partie gauche et un muret d'environ 1 m de hauteur en fond de terrasse) ;

Considérant que le permis d'urbanisme (PU n°14181) délivré en 2010 prévoyait l'aménagement d'une terrasse avec accès à un jardin privé pour chacun des logements du rez-de-chaussée ;

Considérant en outre que le logement 2 (duplex 3 chambres) est le plus grand logement de l'immeuble ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que le jardin est commun aux deux logements du rez-de-chaussée ; qu'une cloison en verre de 1,80 m de hauteur minimum est prévue pour la séparation des terrasses (similaires) des deux logements ;

Considérant dès lors que les plans doivent reprendre ces indications (jardin commun, cloison de séparation en verre, escalier d'accès au jardin pour le logement 1, suppression du muret en fond de terrasse du logement 2, etc.) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les terrasses aménagées à l'arrière du 1^{er} étage dépassent de plus de 3 m le profil de la construction voisine de gauche ;

Considérant que la demande vise à aménager des terrasses à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages ; que celles-ci sont accessibles depuis les logements 2, 4 et 5 ;

Considérant que ces terrasses s'établissent sur des toitures plates non accessibles ;

Considérant que les terrasses projetées à l'arrière du 1^{er} étage dépassent la profondeur du voisin le moins profond de 4,96 m ;

Considérant que la profondeur de la terrasse du logement 3 est augmentée de 1,40 m, passant dès lors de 2,14 m à 3,54 m ; qu'un bac planté et une cloison en verre, installée à 15 cm de l'axe mitoyen, sont prévus afin de supprimer les vues non conformes au code civil vers la parcelle de gauche (n°1539) ;

Considérant que cette terrasse est le seul accès à l'extérieur du logement 3 ; qu'elle est de dimensions réduites (8,36 m²) ;

Considérant que la terrasse à aménager sur la toiture plate du 1^{er} étage pour le logement 2 atteint également une profondeur de 2,54 m ;

Considérant que le logement 2 (duplex) possède déjà un accès à l'extérieur au niveau du rez-de-chaussée ; que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage ne sera accessible que depuis une chambre, ce qui en assure un caractère accessoire ;

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

Considérant cependant que la salle de bain située en façade arrière centrale du 1^{er} étage, initialement dévolue au logement 4, est rattachée au logement 3 ;

Considérant que la baie de cette-dite salle de bain engendre une vue directe sur la terrasse de l'appartement voisin (logement 2) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un châssis fixe muni d'un vitrage translucide pour cette baie afin de supprimer toute vue non conforme au code civil vers le logement 2 ; que les plans annexés à la demande doivent être adaptés en conséquence ;

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 également que des terrasses sont aménagées sur les toitures plates existantes à l'arrière du 2^{ème} étage ; qu'elles permettent aux duplex projetés (logements 4 et 5) de bénéficier d'un accès extérieur ;

Considérant que la véranda existante en partie arrière gauche du 2^{ème} étage est remplacée par une extension en maçonnerie de 1,68 m de profondeur ; qu'elle s'aligne au plan de la façade de la construction voisine de gauche (n°1539) ;

Considérant que les terrasses projetées à l'arrière du 2^{ème} étage sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que des bacs plantés sont prévus afin de supprimer les vues non conformes au code civil vers les parcelles voisines (n°1535 et n°1539) ;

Considérant que la demande porte également sur l'inversion de l'utilisation des deux pièces du logement 1 situées en partie avant du rez-de-chaussée (bureau) et à l'entresol (chambre) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme de 2010 (PU n°14181) portait également sur cet aménagement, chambre au rez-de-chaussée et bureau à l'entresol ;

Considérant que la commission de concertation avait imposé d'aménager la chambre à l'entresol afin « *de bénéficier d'un éclairage naturel répondant aux exigences actuelles de confort et d'habitabilité des pièces de vie* » ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de se conformer à la répartition du logement 1 initialement prévue (permis d'urbanisme n° 14.181 délivré le 28/11/2010 : chambre et bureau) ;

Considérant que les coupes mentionnent la présence d'un grenier ; qu'aucune trappe ou accès depuis les duplex aménagés en toiture n'est mentionné sur les plans ;

Considérant que l'architecte indique en séance qu'un grenier est dévolu à chacun des duplex ; qu'une 5^{ème} cave est également prévue sous l'escalier d'accès aux sous-sols ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser ces aménagements sur les plans ;

Considérant qu'il y aurait néanmoins lieu de prévoir l'aménagement d'un local poubelles commun supplémentaire aux sous-sols et d'indiquer son emplacement sur les plans ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- remplacer la rehausse de la façade avant et de la toiture par une toiture à la Mansart conservant le niveau de corniche existant,
- indiquer l'accès au grenier depuis les duplex sur les plans, ainsi que la cave existante sous l'escalier (au sous-sol),
- supprimer la vue sur la terrasse du logement 2 depuis la salle de bain du logement 3 (châssis fixe à vitrage translucide),
- compléter les plans avec les séparations entre les terrasses des logements 1 et 2 au rez-de-chaussée, les niveaux et ajouter un escalier d'accès au jardin commun (indiquer qu'il s'agit d'un jardin commun),
- respecter la répartition du logement 1 initialement prévue (permis d'urbanisme n° 14.181 délivré le 28/11/2010 : chambre et bureau),
- prévoir un local poubelles commun pour les 5 logements,
- compléter les plans avec la 5^{ème} cave au sous-sol, ainsi qu'avec l'accès aux greniers des logements 4 et 5 et fournir un plan de ce niveau.

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 régional d'urbanisme en matière de profondeur de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

ACP de l'Immeuble Place A. Duchêne 6

N° dossier : 17159

Objet de la demande :

régulariser, suite à un PV d'infraction, les transformations d'un immeuble à appartements

Motifs de la CC :

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit de régularisation, suite à un PV d'infraction, les transformations d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- l'isolation par l'extérieur du volume en saillie en façade avant,
- le remplacement de l'ensemble des châssis,
- la modification du volume de l'annexe abritant le garage,
- la couverture du balcon en façade latérale au 2^{ème} étage,
- le percement de deux baies aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade latérale,
- la création d'un logement supplémentaire en toiture,
- le changement de destination du commerce au rez-de-chaussée en un équipement de santé (cabinet médical) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/12/2018 au 27/12/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'ajout d'un logement supplémentaire dans l'immeuble, aménagés sans l'obtention préalable d'une permis d'urbanisme ;

Considérant l'apport d'un logement supplémentaire présentant des conditions d'habitabilité acceptables ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction (P.V. n°2018-13) a été dressé à l'encontre des copropriétaires pour la réalisation d'actes et travaux sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble, abrite, en situation de droit, 3 appartements ;

Considérant que chaque étage accueille un appartement ;

Considérant que le bien concerné par la demande est un immeuble trois façades situé sur un angle ; qu'il est dès lors construit sur une parcelle présentant une forme particulière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) en ce que le volume en saillie en façade avant a été isolé par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation de cette large partie de la façade avant modifie l'alignement de l'immeuble à appartements ; que l'isolation a été recouverte d'un cimentage de ton blanc ;

Considérant que le débord de cette isolation atteint une dizaine de centimètres ;

Considérant que la saillie concernée par cette isolation se situe 2,72 m au-dessus du niveau du trottoir ; que l'impact de la modification de l'alignement par rapport à l'espace public est dès lors très limité ;

Considérant qu'elle ne modifie pas l'esthétique générale du bien ;

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

Considérant que l'ensemble des châssis en aluminium ont été remplacés par des châssis en PVC lisse de ton blanc ; qu'en façade latérale les châssis sans division au rez-de-chaussée et 3^{ème} étage ont été remplacés par des châssis à division tripartite ;

Considérant que deux baies ont été percées en partie avant de la façade latérale ; qu'elles permettent d'éclairer davantage le séjour des appartements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant également que l'allège d'une des baies au rez-de-chaussée en façade latérale a été supprimée ; qu'elle est dès lors transformée en une porte fenêtre permettant un accès direct au cabinet médical depuis l'extérieur ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce que le garage existant de droit en fond de parcelle a été agrandi et en ce que l'entièreté de la zone de cours et jardins a été imperméabilisée ;

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

Considérant que le garage autorisé s'étendait sur une profondeur de 4,50 m en zone de cours et jardins ; qu'elle atteint désormais 7,91 m ;

Considérant qu'un auvent a été placé entre la façade arrière de l'immeuble et le garage ;

Considérant dès lors que la zone de cours et jardins est pratiquement entièrement construite ; que le garage présente une toiture plate située à une hauteur de 2,50 m par rapport au niveau de l'allée carrossable ;

Considérant que le chemin d'accès vers ce garage a été modifié ; que son entrée carrossable débouche désormais sur la rue Antonius Dewinter ;

Considérant que les photographies aériennes attestent que cette nouvelle configuration existe depuis au moins 1971, en ce compris l'augmentation de volume du garage ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche (n°4) est également presque entièrement construite ; que l'augmentation de volume du garage n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également qu'en dehors du chemin d'accès vers le garage, la zone de retrait latéral est largement plantée en pleine terre ; que les murets à l'alignement sont surmontés d'une haie vive ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi qu'aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'un nouveau logement supplémentaire sous toiture ;

Considérant que ce nouveau logement (appartement une chambre avec bureau) présente une superficie totale de 65 m² ;

Considérant que seul le séjour-cuisine est éclairé par une baie verticale ;

Considérant que des fenêtres de toit garantissent à l'ensemble du logement un éclairage naturel suffisant ;

Considérant que le logement présente également une mezzanine de 17 m² (rangement) ;

Considérant que la pente de la toiture permet de dégager une hauteur sous plafond plus importante, minimum 2,30 m, sur une partie significative de l'appartement ;

Considérant que, dans les espaces restants situés sous la mezzanine (entrée, WC, salle de bain et bureau), la hauteur sous plafond n'atteint que 2 m ;

Considérant que les volumes disposant de plus de 2,30 m de hauteur sous plafond correspondent à plus de la moitié de la superficie plancher des pièces de vie et qu'ils sont donc conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que les aménagements proposés répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que l'acte de base pour cet appartement indique que les actes et travaux permettant l'aménagement de cet appartement ont été effectués avant 1986 ;

Considérant que le commerce accessoire au logement existant de droit au rez-de-chaussée a été transformé en un équipement (cabinet médical) ; que la cuisine du logement est transformée en une salle d'attente pour ce cabinet ;

Considérant que le dossier a dès lors été soumis aux mesures particulières de publicité pour suppression totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que la demande fait l'objet d'une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de norme d'habitabilité, en ce que la superficie de plancher nette (Titre II, art. 3) de certaines pièces du logement du rez-de-chaussée n'est pas suffisante ;

Considérant que la chambre et le séjour-cuisine de l'appartement présentent des superficies plancher de, respectivement, 10 m² et 15,4 m² en situation existante de fait ;

Considérant, dès lors, que cette pièces de vie présentes des déficits de, respectivement, 4 m² et 12,6 m² de superficie plancher ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (Titre II, art.3) est excessive ; qu'elle ne correspond pas au bon aménagement des lieux et n'est, par conséquent, pas admissible ;

Considérant que cet appartement ne peut être décemment considéré comme un appartement une chambre ;

Considérant que la superficie habitable totale du logement atteint environ 36 m² ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu soit de prévoir un logement une chambre, conforme au titre II du RRU, sur l'ensemble de la superficie du rez-de-chaussée, soit de transformer l'ensemble du rez-de-chaussée en de l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que ces modifications au rez-de-chaussée permettraient de bénéficier de bonnes conditions d'habitabilité pour le logement éventuellement conservé;

Vu l'absence d'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **obtenir un avis favorable du SIAMU (+ plans cachetés),**
- **prévoir soit un logement une chambre, conforme au titre II du RRU, soit de l'équipement d'intérêt collectif sur l'ensemble de la superficie du rez-de-chaussée et en préciser la nature (équipement de santé).**

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 (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi qu'aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (Titre II, art.3) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

S.P.R.L. FAMILLE VERSTRAETE-de HALLEUX **Boulevard du Souverain 288**

N° dossier : 17137

Objet de la demande :

agrandir et transformer un immeuble mixte (bureaux et 9 logements) et rehausser de 2 étages pour aménager 3 nouveaux logements

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

AVIS EN COURS DE REDACTION

Monsieur FLAHAUX **Avenue Cardinal Micara 4**

N° dossier : 17130

Objet de la demande :

construire une piscine et abattre trois arbres

Motifs de la CC :

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

dérogation à la prescription II, h) du plan particulier d'affectation du sol n° 28 (Zone de cours et jardins)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

Considérant que le demandeur a introduit les compléments suivants :

- une note technique sur le traitement et l'utilisation de l'eau de la piscine
- un rapport phytosanitaire sur les 3 arbres à abattre

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, en zone de construction ouverte du plan particulier d'affectation du sol n°28 arrêté par arrêté royal du 16 mars 1984 et dans le périmètre du permis de lotir n°28 délivré le 30 juillet 1971 et modifié le 1 décembre 1972 : lots 1 et 2 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine et abattre trois arbres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2018 au 29 novembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une piscine avec terrasses et d'un local technique semi enterré
- la modification du relief du sol et la création d'un escalier extérieur jouxtant la piscine
- l'abattage de 3 arbres

Considérant que la prescription (II, h) du PPAS n°28 prévoit que la zone de cours et jardins soit exclusivement affectée aux jardins privés et comporte pelouses, plantations et chemins d'accès et interdit l'abattage des arbres ;

Considérant que la demande déroge à cette prescription en ce qu'elle prévoit la construction d'une piscine, d'un local technique et de 2 terrasses imperméables, ainsi que l'abattage d'un arbre dans la zone de cours et jardins ;

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

Considérant que la propriété faisant l'objet de la demande est constituée de deux parcelles, dont une (à l'arrière) le long du chemin de Putdael, accessible par un chemin débouchant avenue Cardinal Micara ;

Considérant que la piscine est entièrement implantée sur la parcelle arrière, qui constitue aujourd'hui le jardin de la maison sise sur la parcelle à front de rue ;

Considérant qu'une partie de la piscine et des terrasses projetées dépassent des périmètres constructibles prévus, tant au plan particulier d'affectation du sol qu'au permis de lotir ;

Considérant néanmoins que la majeure partie du bassin sera située dans les zones constructibles ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'actes et travaux liés à l'agrément du jardin, et non d'une seconde habitation ;

Considérant également que le bassin de nage projeté, de 4,40 m de largeur sur 13 m de longueur, s'implantera à droite de la parcelle, à environ 5 m de la limite mitoyenne de droite (n°6), respectant ainsi le recul prévu dans le plan particulier d'affectation du sol et dans le permis de lotir ;

Considérant que les parcelles faisant l'objet de la demande ainsi que les parcelles environnantes présentent des dimensions très importantes ;

Considérant que la piscine sera placée à des distances importantes de la propriété voisine de gauche et du chemin de Putdael (plus de 20 m) ;

Considérant que deux plages dallées de dimensions relativement importantes (11 et 20m²) sont prévues aux abouts du bassin ;

Considérant que les équipements techniques liés à l'exploitation de la piscine sont placés sous la plage secondaire, dans un cabanon technique en partie enterré et accessible depuis un escalier ;

Considérant que cet escalier n'est pas dessiné dans le plan d'implantation ;

Considérant que le permis de lotir autorise, en zone de jardin, les dallages et petites constructions relevant de l'équipement normal d'un jardin ;

Considérant que les nouveaux accès piétons et terrasses s'intègrent discrètement à l'aménagement paysager de la maison et du jardin ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que le projet comprend l'abattage de 3 arbres de dimensions importantes, un frêne (T) et 2 érables (U et S) ;

Considérant que le rapport phytosanitaire conclut à la bonne santé de ces sujets ;

Considérant néanmoins que 2 de ces arbres (U et T) se situent dans les zones constructibles du plan particulier d'affectation du sol et du permis de lotir ;

Considérant le caractère verdoyant et arboré de la parcelle ;

Considérant de plus que la demande prévoit la replantation de 4 hêtres fastigiés, entre la piscine et la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que les 2 érables présentent des déséquilibres en raison de la compétition liée aux développements des arbres voisins, notamment du frêne (T) ;

Considérant que le frêne, qui présente une hauteur plus importante, n'a pas souffert de la proximité des 2 érables ; qu'il y a lieu de maintenir cet arbre, et pour ce faire, d'éventuellement réduire la plage ou le bassin de nage afin de s'éloigner de l'arbre à maintenir ;

Considérant dès lors que la dérogation du projet aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°28 en matière de zone de cours et jardins (II, h) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant de plus que le projet est conforme au permis de lotir ;

Considérant que la note technique fournie dans la demande mentionne un traitement de l'eau au chlore ;

Considérant que le bien se situe à proximité d'une zone Natura 2000 ; qu'il y a donc lieu de veiller à limiter l'impact de la piscine sur ladite zone spéciale de conservation de la nature ;
Considérant qu'il y a lieu de veiller à limiter les incidences de la piscine sur cette zone ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **maintenir le frêne et prendre toutes les dispositions nécessaires à son maintien lors du chantier et pour son développement ultérieur**
- **déplacer ou adapter la piscine et ses abords en fonction de la condition de maintien du frêne**
- **dessiner l'escalier d'accès au local technique sur les plans**
- **pour toute nouvelle plantation, choisir des essences figurant dans la liste des espèces végétales indiquées et conseillées par Bruxelles Environnement**
- **prévoir un système de filtration non chloré**

La dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°28 en matière de zone de cours et jardins (II, h) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

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

Des plans modificatifs et une nouvelle note technique seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.