



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

18/03/2021

Présents/Aanwezig :

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

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame de VOS, Echevine, Bruxelles Environnement, Monsieur Th. JACOBS, membre BDU-Patrimoine culturel

1^{er} OBJET

Dossier 17781 – Demande de Monsieur et Madame SOLIS pour transformer une extension et une terrasse à l'arrière d'une maison unifamiliale 3 façades sis Rue Pierre Gêruzet 17

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer une extension et une terrasse à l'arrière d'une maison unifamiliale 3 façades
- ENQUETE :** Du **18/02/2021** au **04/03/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.2.c (gabarit – profondeur) du permis de lotir n°44
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- AUDITION :** Monsieur et Madame SOLIS, les demandeurs, Madame CALLEGHER 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 à prédominance résidentielle 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 une extension et une terrasse à l'arrière d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la modification de la terrasse en toiture de cette extension,
- l'aménagement d'un escalier droit (latéral) d'accès au jardin depuis cette terrasse,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 04/03/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 2015 pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée surmontée d'une terrasse et la réalisation d'un escalier d'accès au jardin ;

Considérant que l'annexe actuelle présente un vieillissement prématuré et que les dimensions de la terrasse en rendent son utilisation peu pratique ;

Considérant que le présent projet prévoit dès lors la modification de l'extension et de la terrasse en toiture de cette extension ; que le projet prévoit également l'implantation d'un escalier droit d'accès au jardin sur le côté latéral de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que l'ensemble formé par l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la terrasse en toiture de celle-ci présente une profondeur totale de 4 m pour une largeur (escalier droit latéral compris) de 7,49 m et une hauteur maximale de 3,93 m ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ne porte dès lors que sur une profondeur de 1 m ;

Considérant que la demande déroge à l'art.2.c (gabarit – profondeur) du permis de lotir n°44 délivré à M. Funck en date du 31.10.1962 en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et l'escalier d'accès au jardin dépassent la profondeur de la zone de bâtisse ;

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée permet l'aménagement d'un abri de jardin ;

Considérant que cet ensemble s'établit à une distance de 4,25 m de la limite mitoyenne de droite et de 2,28 m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que cet ensemble n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que cet aménagement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage vu ses dimensions restreintes;

Considérant la présence de ce type d'aménagement dans le bâti circonvoisin ;

Considérant que la dérogation au permis de lotir en ce qui concerne l'extension (escalier et abri de jardin), relève de la notion de zone contigüe telle que développée à l'article 126, §11 du CoBAT ;

Considérant qu'en ce cas précis, le projet ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone de cours et jardins telle que décrite ci-dessus ; qu'il ne porte pas atteinte aux données essentielles du permis de lotir ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et aux prescriptions du permis de lotir n°44 en matière de gabarit – profondeur (art. 2.c) sont acceptables ;

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) ainsi qu'au permis de lotir n°44 en matière de gabarit – profondeur (art.2.c) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 17569 – Demande de Monsieur ATSALIS pour étendre et diviser une maison unifamiliale en trois logements, rehausser la toiture, modifier la façade avant, avenue des Volontaires 25

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **étendre et diviser une maison unifamiliale en trois logements, rehausser la toiture, modifier la façade avant**
- ENQUETE :** du **18/02/2021** au **04/03/2021**. 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)
- AUDITION :** Monsieur ATSALIS, le demandeur, Monsieur EVANGELOPOULOS, 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 étendre et diviser une maison unifamiliale en trois logements, rehausser la toiture, modifier la façade avant ;

Considérant que la présente demande a fait l'objet d'un avis défavorable unanime de la commission de concertation en date du 24/09/2020 ;

Considérant qu'un projet modifié (indice II) a été transmis le 30/10/2020 à l'initiative du demandeur en vertu de l'art. 126 du CoBAT ;

Considérant que le dossier de ce projet modifié (indice II) a été complété le 05/01/2021 par le demandeur et déclaré complet le 11/02/2021 ;

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

- la rehausse de la toiture
- la construction d'extensions sur tous les niveaux à l'arrière du bâtiment
- la division de la maison unifamiliale en immeuble de rapport à trois logements
- le remplacement des châssis en bois de couleur verte par des châssis en aluminium gris foncé ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 04/03/2021 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 modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que le bâtiment faisant l'objet de la demande présente un gabarit de type R+1+toiture ; tandis que la plupart des bâtiments alentours présentent un gabarit de type R+2+toiture ou R+3 ;

Considérant que la rehausse de la toiture s'inscrit dans le profil de la construction voisine la plus haute et la plus profonde ;

Considérant que la maison présente une profondeur d'environ 9 m en situation existante ; que les deux bâtiments voisins présentent une profondeur de 14,5 et 16,5 m ;
Considérant que le projet prévoit une profondeur d'un peu moins de 16 m au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage et d'environ 14 m aux deuxième et troisième étages ;
Considérant que les volumes projetés sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que les rehausses et extensions projetées ne sont pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elles sont acceptables ;
Considérant que le projet prévoit la division de la maison unifamiliale en trois logements de type différents ;
Considérant qu'en effet, le rez-de-chaussée est occupé par un appartement 1 chambre, le premier étage par un appartement deux chambres et les deux derniers étages par un appartement 3 chambres ;
Considérant que le sous-sol comprend trois caves particulières, un local compteur, un local poubelle / matériel de nettoyage et un local vélos / poussettes ;
Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur (jardin pour le logement du rez, balcon à l'arrière pour les logements des étages) ;
Considérant que les logements présentent des qualités résidentielles relativement intéressantes, avec des séjours / cuisines de plus de 30 m² ; que le duplex présente trois chambres de 16, 18 et 18 m² ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que le séjour du premier étage n'a pas une superficie nette éclairante suffisante ;
Considérant que le déficit de superficie nette éclairante est de 0,6 m² ;
Considérant que la dérogation est minime ; qu'il apparaît de plus inopportun de modifier la façade avant à cet étage pour agrandir les baies ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;
Considérant que plusieurs bâtiments dans la rue présentent les caractéristiques d'immeubles de rapport ;
Considérant que l'aménagement de trois logements dans le bien est acceptable ;
Considérant que la façade avant présente un revêtement en cimentage blanc, des châssis en aluminium gris foncé et des soubassements et encadrements en pierre bleue ;
Considérant qu'il convient de prévoir des châssis en bois respectant les divisions d'origine (y compris les montants dans les impostes) pour la façade avant, de ton naturel ou clair et des châssis en aluminium de couleur grise pour la verrière de la toiture
Considérant que les couleurs de la porte d'entrée en bois et de la corniche ne sont pas précisées dans la légende ;
Considérant que, moyennant les modifications énoncées ci-dessus, les transformations apportées à la façade avant s'insèrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;
Vu l'avis favorable **CP.2020.0349/2/APM/dd** du SIAMU du 05/03/2021 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Prévoir des châssis en bois respectant les divisions d'origine (y compris les montants dans les impostes) pour la façade avant, de ton naturel ou clair et des châssis en aluminium de couleur grise pour la verrière de la toiture**
- **Mentionner sur les plans les matériaux et couleurs de tous les éléments de façade (revêtements, porte, châssis, corniche)**

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'éclairage naturel (titre II, art. 10) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré, moyennant adaptation des plans.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du collège communal avant délivrance du permis d'urbanisme.

3^{ème} OBJET

Dossier 17550 – Demande de Monsieur et Madame LEGENDRE-DURAY pour rehausser le faite de la toiture d'une maison unifamiliale rue Jean-Baptiste Vandercammen 27

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** rehausser le faite de la toiture d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **18/02/2021** au **04/03/2021**. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- le nouveau projet diffère de peu du précédent.
 - ce nouvel étage est susceptible d'affecter l'ensoleillement et la luminosité du n° 62 avenue Leemans et de son jardin;
 - cet étage supplémentaire permettrait le cas échéant aux habitations des n°25 et 29 de solliciter un projet similaire ;
 - cette rehausse cassera l'harmonie et la cohérence du profil de ce lot de trois maisons et donc de la vue arrière « en créneau » des toitures
 - aucune de ces trois maisons n'a une hauteur anormalement basse qui justifierait une dérogation au RRU par la création d'un nouvel étage
 - le nouvel étage au n°27 maintient des vues directes et plongeantes donnant directement sur la totalité du jardin, la salle à manger et la façade arrière (chambres) du 62 avenue Leemans ;
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- AUDITION :** Monsieur LEGENDRE-DURAY, les demandeurs, Monsieur VAN DEN BRANDE, 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 à prédominance résidentielle, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse du faite pour permettre l'aménagement des combles;
- l'isolation et la couverture de la toiture;
- la mise en conformité de la façade avant, de l'affectation du garage et de la zone de recul;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 04/03/2021 et trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- le nouveau projet diffère de peu du précédent.
- ce nouvel étage est susceptible d'affecter l'ensoleillement et la luminosité du n° 62 avenue Leemans et de son jardin;

- cet étage supplémentaire permettrait le cas échéant aux habitations des n°25 et 29 de solliciter un projet similaire ;
- cette rehausse cassera l'harmonie et la cohérence du profil de ce lot de trois maisons et donc de la vue arrière « en créneau » des toitures
- aucune de ces trois maisons n'a une hauteur anormalement basse qui justifierait une dérogation au RRU par la création d'un nouvel étage
- le nouvel étage au n°27 maintient des vues directes et plongeantes donnant directement sur la totalité du jardin, la salle à manger et la façade arrière (chambres) du 62 avenue Leemans ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande modifiée en cours de procédure, conformément à l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le premier projet consistait en la modification de la toiture et la création de deux lucarnes

Considérant que le bien dont objet est une maison unifamiliale 3 chambres, rez + 1 + *Toiture*; datant de 1959 ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de trois maisons, étant la maison centrale du groupe ;

Considérant que la demande porte sur la rehausse du faite pour permettre l'aménagement des combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant que la toiture existante du bien est une toiture à versant à faible inclinaison ;

Considérant que les versants des deux toitures des constructions mitoyennes présentent des pentes identiques;

Considérant que faite projeté est plus haut de 2,33 m par rapport au faite existant ;

Considérant que le projet modifié suite à l'article 126 propose une toiture à deux versants ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une fenêtre de toit à l'avant et de trois fenêtres de toit à l'arrière alors que le projet précédent prévoyait des lucarnes ;

Considérant le gabarit du projet reste limité au regard de celui des habitations des réclamants de l'avenue Leemans et que le projet est situé à environ 25 m des habitations des réclamants ;

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

Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage;

Considérant que les fenêtres de toit assurent un apport de lumière naturelle dans une chambre et une salle de bain ;

Considérant que la transformation de la toiture permet d'y aménager une chambre, une salle de douche avec wc et un grenier, portant le nombre total de chambres du logement unifamilial à 4 ce qui n'est pas excessif ;

Considérant que la chambre avec espace penderie aménagée dans les combles a une surface de 25 m² ;

Considérant que la salle de douche avec wc a une surface totale de 7 m² et l'espace grenier de 3m² ;

Considérant que les transformations projetées améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que lors de la première commission de concertation que l'aménagement des combles a été admis moyennant la diminution du programme pour réduire l'impact du projet;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de modifications effectuées en façade avant ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, en situation existante de droit, la façade était composée d'une porte en bois et d'un châssis tripartite;

Considérant que la porte en bois et le châssis tripartite ont été remplacés par une porte d'entrée bipartite et une porte de garage en aluminium de ton gris;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement à l'expression architecturale de la maison ;

Considérant la demande porte également sur la mise en conformité du réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul a été réaménagée pour permettre l'accès au garage ;

Considérant que la zone de recul est constituée d'une zone d'accès dallée et de jardinetts avec des plantations en pleine terre ;

Considérant par conséquent que les modifications ne sont pas de nature à porter préjudice à la fonction de l'espace de recul ;

Avis favorable:

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

4^{ème} OBJET

Dossier 17765 – Demande de Monsieur et Madame VAN DAMME - VAZQUEZ pour modifier les façades, rénover, réaménager un immeuble de rapport à deux appartements et surélever la toiture, avenue Léon Houyoux 20

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **modifier les façades, rénover, réaménager un immeuble de rapport à deux appartements et surélever la toiture**

ENQUETE : du **18/02/2021** au **04/03/2021**. 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

AUDITION : Monsieur VAN DAMME, le demandeur, M. SRNA et Mme BORNE, 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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de modifier les façades, rénover, réaménager un immeuble de rapport à 2 appartements et surélever la toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rehausse de la façade avant et de la toiture du bâtiment ainsi que la construction d'une lucarne à l'avant de celle-ci
- La transformation de deux appartements 2 chambres en deux duplex via la suppression des caves du rez-de-chaussée et du grenier et la construction d'un balcon et d'un escalier d'accès extérieur
- La mise en conformité du remplacement des châssis et portes en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 04/03/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la rehausse du bâtiment a pour but d'aménager les combles et de les lier au niveau inférieur afin de créer un duplex ;

Considérant que la nouvelle façade s'aligne en hauteur sur le niveau de corniche voisin le plus haut;

Considérant qu'une lucarne est prévue dans le pan avant de la toiture ;

Considérant que cette lucarne présente des dimensions raisonnables ; que son volume présente une bonne intégration dans la toiture ;

Considérant que son impact sur le domaine public est limité au vu de ses dimensions et de l'implantation en recul de la façade avant avec le domaine public ;

Considérant cependant qu'un châssis quadripartite est prévu dans cette lucarne alors que la façade avant présente des châssis tripartites ;

Considérant qu'il convient d'améliorer la cohérence entre les châssis en prévoyant pour les châssis de la lucarne avant une division tripartite, et en les alignant dans le prolongement des trois châssis du premier étage ;

Considérant que la largeur de la lucarne doit être réduite en conséquence ;

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 balcon et l'escalier extérieur d'accès au jardin depuis l'arrière du premier étage qui lui est lié dépassent le profil de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que tant le balcon que l'escalier d'accès génèrent des vues directes sur le fonds voisin de droite ;

Considérant cependant que la présence d'un accès direct au jardin depuis l'espace séjour / cuisine augmente les qualités résidentielles du bien ;

Considérant la taille relativement réduite du balcon ;

Considérant qu'il convient de modifier la taille et l'implantation du balcon et de l'escalier d'accès en garantissant un recul d'au moins 1,9 m avec toutes les limites mitoyennes

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

Considérant que 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 sise à l'arrière du 3^{ème} étage dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que la terrasse génère des vues obliques contraires aux prescriptions du code civil ;

Considérant cependant que l'accès à un espace extérieur augmente les qualités résidentielles du duplex supérieur ;

Considérant qu'il convient de prévoir un retrait de 60 cm d'avec les limites mitoyennes pour l'implantation de la terrasse ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que le duplex rez / +1 ne comprend aucune chambre d'au moins 14 m² ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente deux chambres de respectivement 10,8 et 11,5 m² ; qu'il apparaît possible de modifier le compartimentage des chambres de façon à mieux respecter les prescriptions en matière de superficies minimales ;

Considérant qu'il convient de réduire à maximum 1m² le déficit de superficie de la chambre principale du duplex inférieur, en garantissant une taille d'au moins 9 m² pour la seconde chambre ;

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

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du remplacement des châssis en bois peints en blanc par des châssis en PVC blanc et de la porte de garage recouverte de revêtement en Glasal par une porte de garage en aluminium de couleur blanche ;

Considérant que les garde-corps en dotés de panneaux (type Glasal) sont remplacés par des garde-corps en verre opalins ;

Considérant que la nouvelle section de la façade avant présentera un revêtement en pierre naturelle ; qu'il n'en est pas précisé le type ni la couleur dans les plans ;

Considérant qu'il convient de prévoir pour le nouveau revêtement de la partie supérieure de la façade avant le même matériau, la même couleur et le même genre de calepinage que le parement latéral en schiste gris ;

Considérant que, moyennant la modification énoncée ci-dessus, les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir, pour les châssis de la lucarne avant, une division tripartite et les aligner dans le prolongement des trois châssis du premier étage, réduire la largeur de la lucarne en conséquence ;
- Modifier la taille et l'implantation du balcon et de l'escalier d'accès en garantissant un recul d'au moins 1,9 m avec toutes les limites mitoyennes
- Prévoir, pour la terrasse au niveau des combles, un retrait de 60 cm d'avec les limites mitoyennes pour son implantation ;
- Réduire à maximum 1m² le déficit de superficie de la chambre principale du duplex inférieur, en garantissant une taille d'au moins 9 m² pour la seconde chambre ;
- Prévoir pour le nouveau revêtement de la partie supérieure de la façade avant le même matériau, la même couleur et le même genre de calepinage que le parement latéral en schiste gris ;

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 de superficie minimale (titre II, art. 3) 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.

5ème OBJET

Dossier 17801 – Demande de Monsieur et Madame HANNOUILLE-GENION pour construire une piscine, modifier le châssis(en façade ouest) d'une maison unifamiliale et abattre deux arbres, avenue Cardinal Micara 2

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS : PPAS n° 28 compris entre le chemin du putdael, les avenues colonel daumerie et de tervuren, la chaussee de tervuren, la dreve du renard et l'avenue cardinal micara », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « loi 62 - arrêté ppas » en date du 1984-03-16.
- DESCRIPTION :** **construire une piscine, modifier le châssis (en façade ouest) d'une maison unifamiliale et abattre 2 arbres**
- ENQUETE :** du **18/02/2021** au **04/03/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
 - dérogation à la prescription II, b) du plan particulier d'affectation du sol n° 28 (implantation)
- AUDITION :** Monsieur HANNOUILLE, le demandeur, Monsieur DE HALLEUX, 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ; le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 28 compris entre le chemin du putdael, les avenues colonel daumerie et de tervuren, la chaussee de tervuren, la dreve du renard et l'avenue cardinal micara, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1984-03-16. ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine, modifier le châssis(en façade ouest) d'une maison unifamiliale et abattre 2 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une piscine en zone de cours et jardins
- La modification d'un châssis en façade ouest
- L'abattage de deux arbres et la plantation de deux nouveaux arbres à haute tige

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 04/03/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est située sur l'angle de l'avenue Micara et le chemin de Putdael ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une piscine de 36m² en zone de cours et jardins (façade ouest de la maison) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) en ce que le projet de

construction de piscine ne vise pas au développement de la flore en zone de cours et jardins, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant, que malgré la construction de la piscine, la zone de cours et jardin reste de belle dimension ; qu'une superficie perméable suffisante conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est maintenue ;

Considérant que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation ; que cet équipement n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également la présence d'autres piscines dans le voisinage ;

Considérant que le projet porte également sur la modification et l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge également au plan particulier d'affectation du sol n° 28 en matière d'implantation (prescription II, b) en ce le taux d'emprise au sol prévu par le PPAS de 30% est dépassé ;

Considérant que la piscine et terrasse projetées sont construites en zone constructible du PPAS n°28 ;

Considérant, cependant, que l'ensemble des aménagements extérieurs (terrasse, piscine, allées d'accès et parking) dépasse la limite de taux d'emprise de construction au sol prévu par le PPAS ; que le dépassement équivaut à environ 50m² ;

Considérant que la terrasse existante est de 69,4 m² et qu'elle est agrandie (en matériaux similaires à l'existante, pavés) de 45,5 m² ;

Considérant que la margelle contournant la piscine est d'une largeur de 80 à 87 cm ;

Considérant qu'un tel aménagement permet de profiter au mieux du jardin et de la piscine ;

Considérant que l'ensemble de ces aménagements (piscine et terrasse) agrémentent l'usage et le confort du jardin ;

Considérant que le projet 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 d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et au plan particulier d'affectation du sol n° 28 en matière d'implantation (prescription II, b) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de deux châssis (en façade ouest de la maison) en un grand châssis ;

Considérant que cela permettra un plus grand apport de lumière naturelle à l'intérieur de la maison ;

Considérant que la demande porte enfin sur l'abattage de 2 arbres ;

Considérant que ces arbres (un châtaignier et un sapin) sont actuellement en mauvais état ;

Considérant qu'ils seront remplacés par des nouveaux arbres à haute tige ;

Considérant que la demande s'inscrit dans une gestion tenant compte de la sécurité, de l'environnement circonvoisin et des relations de bon voisinage ;

Considérant que la Commission évoque la possibilité de prévoir un système de filtration non chloré (par exemple électrolyse au sel) et considère que ce serait souhaitable, sans pour autant l'imposer, vu la non proximité immédiate avec une zone Natura 2000 ;

Avis favorable

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 d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et du plan particulier d'affectation du sol n° 28 en matière d'implantation (prescription II, b) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

6^{ème} OBJET

Dossier 17738 – Demande de Monsieur KALDENBERG pour aménager les combles d'une maison unifamiliale 3 façades, créer une piscine extérieure et abattre deux arbres avenue des Martinets 4

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **aménager les combles d'une maison unifamiliale 3 façades, créer une piscine extérieure et abattre deux arbres**
- ENQUETE :** du **18/02/2021** au **04/03/2021**. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- la disproportion de la taille de la piscine par rapport à la taille du jardin
 - les nuisances sonores que pourrait engendrer cette piscine en intérieur d'îlot (notamment dans le quartier Citrinelles-Martinets)
 - l'installation de la pompe à chaleur dans le jardin est susceptible d'entraîner des nuisances sonores (elle devrait plutôt être placée dans les caves de la maison)
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.6 (toiture - lucarnes) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur KALDENBERG, le demandeur, Monsieur DUCHENNE, 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de aménager les combles d'une maison unifamiliale 3 façades, créer une piscine extérieure et abattre deux arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement des combles et la construction d'une lucarne en toiture latérale
- la construction d'une piscine en zone de cours et jardins
- l'abattage de deux arbres

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 04/03/2021 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la disproportion de la taille de la piscine par rapport à la taille du jardin
- les nuisances sonores que pourrait engendrer cette piscine en intérieur d'îlot (notamment dans le quartier Citrinelles-Martinets)

- l'installation de la pompe à chaleur dans le jardin est susceptible d'entraîner des nuisances sonores (elle devrait plutôt être placée dans les caves de la maison)

Considérant que le projet porte sur une maison unifamiliale 3 façades faisant partie d'un ensemble de deux maisons des années 1950;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement des combles et la création d'une lucarne en toiture latérale ;

Considérant que la lucarne permet d'améliorer l'habitabilité des combles pour l'aménagement d'une troisième chambre de 18 m² et d'une salle de bain ;

Considérant qu'il s'agit d'une lucarne à toiture en pente, implantée en retrait de la façade latérale ;

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 présente une hauteur de plus de 2 m ;

Considérant que la lucarne présente une largeur de 6m et une hauteur de 2,5 m ; qu'elle est en zinc prépatiné ;

Considérant que, malgré son recul par rapport à la façade, elle reste visible depuis l'espace public ;

Considérant que, de par ses dimensions, la lucarne présente un impact visuel important qui dénaturerait l'ensemble des deux maisons ;

Considérant que les autres lucarnes présentes dans le voisinage sont de dimensions plus réduites ;

Considérant, qu'en prévoyant une diminution des dimensions de la lucarne, une habitabilité des combles, conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, serait maintenue ;

Considérant qu'il convient dès lors de reculer la lucarne par rapport à la façade latérale d'environ 60 cm et de vitrer une partie de cette lucarne (et au besoin adapter la taille des fenêtres de toit pour conserver une surface nette éclairante suffisante) ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une piscine en zone de cours et jardins ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore de la zone de cours et jardins, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la zone de cours et jardins présente une superficie d'environ 145 m² ;

Considérant que la piscine projetée est de 22,5 m² ; qu'elle est implantée à 3,50 m de la limite mitoyenne de gauche et à 3,03 m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse en bois d'environ 24 m² est également créée ; qu'elle est accolée à la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que l'ensemble de ces constructions extérieures (terrasse et piscine) est important pour des jardins en intérieur d'îlot ; que ces jardins sont, en outre, peu profonds (environ 15 m de profondeur) créant ainsi une certaine promiscuité ;

Considérant que cependant que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation ; que cet équipement n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors qu'il convient de rapprocher la piscine de la façade arrière de la maison à environ 1 m et de réduire la profondeur de la terrasse d'au moins 2,50 m ; que ce rapprochement permettra un éloignement par rapport aux limites mitoyennes des habitations avenue des Citrinelles ;

Considérant que les équipements techniques de la piscine sont prévus dans un cabanon situé à l'arrière de la parcelle, accolé à la limite mitoyenne de gauche ; que ce cabanon présente une hauteur (hauteur du faite) de 2,50 m et une superficie d'environ 3,50m² ;

Considérant qu'il n'est pratiquement pas possible d'installer la pompe à chaleur dans les caves de la maison pour des raisons techniques ;

Considérant qu'il convient cependant d'éloigner le cabanon technique à au moins 1 m des limites mitoyennes ;

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

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

Considérant que la demande porte enfin sur l'abattage de deux arbres ;

Considérant qu'il s'agit d'abattre un conifère (d'une hauteur de 6m et d'un diamètre de couronne de 2m) et un noisetier ; que ce premier est abattu pour augmenter l'apport de lumière naturelle sur le terrain et que le second est abattu pour permettre l'installation du cabanon technique ;

Considérant que le propriétaire prévoit une replantation de végétation à basses tiges ;

Considérant que la demande s'inscrit dans une gestion tenant compte de la sécurité, de l'environnement circonvoisin et de la biodiversité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Reculer la lucarne par rapport à la façade latérale d'environ 60 cm et vitrer une partie de cette lucarne (au besoin adapter la taille des fenêtres de toit pour conserver une surface nette éclairante suffisante)
- Rapprocher la piscine de la façade arrière de la maison à environ 1 m
- Réduire la profondeur de la terrasse d'au moins 2,50 m
- Eloigner le cabanon technique à au moins 1 m des limites mitoyennes

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 aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et en matière de toiture -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.

7^{eme} OBJET

Dossier 17822 – Demande de Monsieur et Madame STANKEVICIUS-STANKEVICIENE pour transformer une maison unifamiliale sise avenue Jean Accent 5

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **transformer une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Néant. Uniquement pour avis
- MOTIF :** application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur STANKEVICIUS, le demandeur, Monsieur SPITZER, 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 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 transformer une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement des châssis et portes en façade avant
- La mise en conformité et la modification d'extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée
- La modification du relief du sol

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 que les châssis en façade avant seront remplacés par des menuiseries en bois peint de ton gris clair ; que les divisions d'origine des châssis sont maintenues ;

Considérant que les châssis de la façade arrière sont en PVC ou en aluminium ;

Considérant que la commission de concertation encourage le demandeur à réfléchir à la cohérence de la modénature de la façade arrière, notamment vis-à-vis des matériaux et couleur des châssis ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine en bois, dotée de vitre et de ferronnerie, est remplacée par une porte en PVC ;

Considérant que la corniche est également en PVC ;

Considérant que ces modifications ne s'intègrent pas correctement dans la modénature de la façade ;

Considérant qu'il convient de prévoir en façade avant une porte en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine (y compris le maintien des ferronneries) ainsi qu'une corniche en bois ;

Considérant que, moyennant la modification énoncée ci-dessus, les modifications apportées en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que les légendes ne décrivent pas suffisamment les matériaux de façade et leurs couleurs ; que les numéros de la légende ne sont pas reportés sur les plans ;

Considérant qu'il convient de corriger les plans de façon à ce que les éléments de façade soient correctement légendés ;

Considérant que le projet prévoit la transformation (remplacement de la verrière) d'une extension réalisée sans permis sise à l'arrière du rez-de-jardin d'environ 12 m² ;

Considérant que cette extension abrite un jardin d'hiver ; que cela augmente les qualités résidentielles de la maison ;

Considérant qu'il s'agit d'un local semi-enterré ;

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée présente une superficie relativement limitée de 5 m² ;
Considérant que le niveau du jardin est modifié et une terrasse d'environ 20 m² créée à l'arrière de la maison ;
Considérant la conformité de ces aménagement aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et la présence d'un mur mitoyen existant d'environ 4 m de haut ;
Considérant que les aménagements prévus ne sont pas de nature à causer préjudice au voisinage ;
Considérant que la cloison séparant les chambres 2 et 3 est déplacée ; que cela mène à une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ;
Considérant que le déficit de surface nette éclairante cumulé des deux chambres est inchangé, vu l'absence de modification des superficies de celles-ci et des surfaces vitrées ;
Considérant donc que la dérogation a un impact relativement limité sur les qualités résidentielles du bien ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions au règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que le demandeur déclare en séance vouloir modifier le relief du jardin afin d'en mettre à niveau une plus grande surface qu'initialement prévu dans la demande ; qu'un mur de soutènement établi à 50cm des limites mitoyennes serait prévu ;
Considérant qu'après échange de vues, la commission ne s'oppose pas sur le principe à la modification du relief du sol du jardin ; que cependant il convient d'observer un retrait d'au moins 1m avec les limites mitoyennes ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Prévoir en façade avant une porte en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine (y compris le maintien des ferronneries) ainsi qu'une corniche en bois ;**
- **Compléter et numéroter les légendes ; reporter les numéros sur les éléments de façade ;**
- **En cas d'établissement d'un mur de soutènement et de relèvement du niveau du sol dans le jardin, il conviendra d'observer un retrait d'au moins 1m avec les limites mitoyennes pour l'implantation du 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'éclairage naturel (titre II, art. 10) 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 d'urbanisme.
