

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

16-02-2017

Présents/Aanwezig :

Mr A. LEFEBVRE Président
Mr O. STERCKX, membre BDU-DU
Mme O. GOOSSENS, membre BDU-DMS
Mademoiselle VANHOESTENBERGHE E., membre BDU-DMS
Mr J. VACANT, membre IBGE
Mme R. SNAPS, ingénieur
Mme C. KUHN, architecte
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS, Mme Ch. WAUTERS

1^{er} OBJET

Dossier 16606 – Demande de Madame Isabelle DUCHATEAU pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades, aménager une piscine et abattre 16 arbres, avenue Cardinal Micara de 79 à 81

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades, aménager une piscine et abattre 16 arbres

ENQUETE : du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. Une demande d'audition nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 6 (toiture - éléments techniques), art. 7 (implantation - constructions isolées) et art. 8 (hauteur - constructions isolées) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame Isabelle DUCHATEAU, la demanderesse et Monsieur FROMENT, l'architecte, Monsieur PONCELET, paysagiste, Madame d'ANSEMBOURG, la réclamante.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale 4 façades, aménager une piscine et abattre 16 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension aux 1^{er} et 2^{ème} étages
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage
- la création d'une cage d'ascenseur et diverses modifications structurelles intérieures
- l'isolation par l'extérieur de la maison
- le remplacement des menuiseries
- la modification de baies en façades latérales et arrière
- la réalisation d'un nouvel escalier d'accès au jardin et le réaménagement des abords de la maison
- la création d'un bassin de nage et le placement d'une serre en zone de cour et jardin
- l'abattage de 16 arbres

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'une demande d'audition a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande prévoit la construction de 2 extensions au 1^{er} étage de la maison, la première au niveau de la petite terrasse située derrière la cuisine existante (7m²) et la 2^{ème} au niveau de la terrasse arrière (27m²) ; que ces extensions permettent d'améliorer la répartition des pièces de vie principales, réaménagées au 1^{er} étage de la maison ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) en ce que la demande porte sur la construction d'une extension au 2^{ème} étage, dont la hauteur dépasse la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins ;

Considérant la présence d'un volume existant au 2^{ème} étage ; que la demande porte sur un agrandissement de cet élément ;

Considérant que celle-ci se situe en façade arrière de l'immeuble ; que le niveau de corniche de cette extension à toiture plate n'est rehaussé que de quelques centimètres ;

Considérant que les baies projetées en façade latérales sont de dimensions limitées, l'une donnant depuis le dressing et l'autre depuis la chambre ;

Considérant que la maison sise sur la propriété mitoyenne de droite est implantée à 3 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que la maison objet de la demande est implantée à plus de 11m de la limite mitoyenne de droite ; que l'extension projetée au 2^{ème} étage est elle-même implantée avec un retrait d'1,90m de l'acrotère ;

Considérant que l'extension projetée au 2^{ème} étage est donc éloignée de plus de 13 m de la construction voisine de droite ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en partie arrière de la toiture plate du 1^{er} étage et donc accessible depuis la chambre agrandie au 2^{ème} étage) ;

Considérant que celle-ci pourrait être réduite à la largeur de la nouvelle extension pour limiter quelque peu son impact vers les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que le projet ne sera pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - éléments techniques (titre I, art. 8 §3) en ce que le cabanon technique lié à l'installation de l'ascenseur intérieur dépasse le niveau d'acrotère existant ;

Considérant les dimensions limitées du cabanon technique (2,10m sur 2,10m) ;

Considérant que le cabanon d'ascenseur n'aura que peu d'impact visuel depuis l'espace public, vu le retrait de l'implantation de la maison par rapport à la rue (plus de 20m) et la présence de nombreux arbres en zone de recul ;

Considérant de plus que la maison est surélevée par rapport au niveau du trottoir, contrairement aux constructions sises sur les propriétés voisines ;

Considérant que les extensions projetées reprennent le langage architectural de la construction et s'intègrent discrètement au bâti existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - éléments techniques (titre I, art.8 §3) et de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) sont acceptables ;

Considérant que la demande comprend le placement de panneaux solaires en toiture de l'extension projetée au 2^{ème} étage ;

Considérant que ces panneaux dépassent l'acrotère de la toiture ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter au maximum ce dépassement afin de limiter l'impact visuel de ces installations techniques ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que la maison est entièrement isolée par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation sera couverte d'un enduit de teinte identique à celui existant ; que les soubassements seront quant à eux couverts de la brique existante ou d'une brique de parement la plus proche possible de la brique existante si celle-ci n'est pas récupérable ;

Considérant de plus que les châssis, excepté en façade arrière, sont remplacés à l'identique (en bois, avec cadre vert et blanc) et replacés dans la baie isolée avec la même distance de battée qu'à l'existant ;

Considérant que la baie de la porte d'entrée est légèrement rehaussée et que la porte est remplacée ;

Considérant que les matériaux et couleurs de la porte ne sont pas précisés dans la demande ;

Considérant que l'architecte déclare en séance le désir de munir la porte d'une ferronnerie ; qu'il y a lieu de dessiner celle-ci sur l'élévation ;

Considérant que les modifications des façades (isolation extérieure, remplacement des châssis, modification de baies,...) respectent la modénature de la maison ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7) est acceptable ;

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

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un nouvel escalier d'accès au jardin ;

Considérant que celui-ci est implanté en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le bassin de nage est implanté en prolongation de cet escalier ;

Considérant que la parcelle possède des dimensions suffisamment grandes pour que l'escalier et la piscine soit placés à bonnes distances des limites mitoyennes (plus de 15m) ;

Considérant que la demanderesse déclare en séance que les équipements techniques liés à l'exploitation de la piscine soient placés à l'intérieur de la maison ; qu'il y a cependant lieu de s'assurer de limiter les nuisances sonores liées à l'exploitation de la piscine ;

Considérant que la serre est implantée avec des retraits suffisants (3m) des limites mitoyennes pour permettre l'entretien des haies et plantations mitoyennes ;

Considérant que la demande porte également sur l'abattage de 16 arbres ; que ceux-ci se trouvent essentiellement à proximité des limites mitoyennes, parfois en deçà des 2m prescrits par le code rural ;

Considérant que la parcelle est densément plantée ; que de nombreux arbres à hautes tiges sont conservés ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de présenter le plan des replantations prévues ;

Considérant qu'il serait également utile de prévoir, lors de la mise en œuvre du permis, des mesures de protection des arbres à conserver, notamment l'arbre remarquable présent sur la parcelle ;

Considérant par conséquent que les modifications des abords et travaux projetés en zone de cour et jardin ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le formulaire de demande de permis mentionne 2 emplacements de stationnement non couverts sur la parcelle ;

Considérant que les seuls emplacements de stationnement autorisés sont ceux du garage ; que les allées carrossables menant au garage ne peuvent être aménagées en emplacements de stationnement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la largeur de la terrasse du 2^{ème} étage à celle de l'extension
- limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires (inclinaison max. 20°)
- préciser les matériaux et couleurs de la porte d'entrée, ainsi que le dessin de la ferronnerie prévue
- fournir le plan des replantations et prévoir des mesures de protection des arbres à conserver

- supprimer les 2 emplacements de stationnement non couverts du formulaire de demande de permis

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'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7), de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) et d'éléments techniques (titre I, art.8 §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.

2^{ème} OBJET

Dossier 16608 – Demande de Monsieur Christophe REFFAY pour transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages, remplacement des châssis et isolation), avenue Vandromme 46

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages, remplacement des châssis et isolation)

ENQUETE : du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement les travaux en mitoyenneté (plaques de pierre bleue qui risquent d'être abîmées et couvre-murs du premier étage)

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur Christophe REFFAY, le demandeur, Monsieur Luc COEN, l'architecte et Monsieur MICHAUX, le réclamant.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages, remplacement des châssis et isolation) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur 3 niveaux (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage)

- des travaux de structure liés aux transformations intérieures
- le remplacement des châssis et la régularisation du remplacement de la porte d'entrée en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les travaux en mitoyenneté (plaques de pierre bleue qui risquent d'être abîmées et couvre-murs du premier étage) ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée (R+2) en façade arrière dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que le dossier a 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 qu'au rez-de-chaussée, l'extension projetée s'adosse en partie aux constructions mitoyennes ;

Considérant que la profondeur demandée ne dépasse que d'1,17m la construction mitoyenne la plus profonde, portant la profondeur totale de bâtisse à 12,90m, ce qui reste raisonnable par rapport aux constructions existantes environnantes ;

Considérant que cette extension n'engendre que des rehausses limitées des murs mitoyens ;

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

Considérant cependant qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, la profondeur de l'extension projetée dépasse de 3m la construction mitoyenne la moins profonde, tout en dépassant la construction mitoyenne la plus profonde (de gauche) ;

Considérant que cette profondeur engendre une dérogation en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que les extension projetées aux 1^{er} et 2^{ème} étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que ces dérogations ne sont ni demandées ni justifiées ;

Considérant de plus que la construction mitoyenne la plus profonde est une extension du bâti voisin limitée à une largeur de 2m ;

Considérant que le projet engendre des rehausses excessives des murs mitoyens (6m sur 3 à droite) ;

Considérant cependant que l'extension du 1^{er} étage permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire ; que celle-ci pourrait être réalisée sans dépasser la construction mitoyenne de gauche, en respect du prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) ;

Considérant dès lors que l'extension du 1^{er} étage adaptée serait ainsi conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art.6) ;

Considérant que la demande déroge également 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 sont constituées de maçonnerie de 15cm et d'une isolation de 15cm ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour des éventuelles constructions sur les propriétés voisines ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler l'extension par l'extérieur ;

Considérant qu'en cas de réalisation d'un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, à savoir en maçonnerie, d'une épaisseur de 28 cm, l'isolation par l'extérieur de ce mur nécessiterait l'autorisation (enregistrée) du propriétaire voisin ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que ceux-ci, ainsi que la porte d'entrée ont été remplacés sans autorisation ;

Considérant que le dessin de la porte et des châssis ne reprend pas celui des menuiseries d'origine de cette maison construite en 1932 ;

Considérant que ceux-ci sont de nature à appauvrir les qualités architecturales de la maison ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur de l'extension du 1^{er} étage à celle de la construction mitoyenne la plus profonde au 1^{er} étage (de gauche)
- supprimer l'extension du 2^{ème} étage
- prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie à cheval sur les 2 propriétés)
- prévoir des châssis reprenant les divisions des châssis d'origine et une porte d'entrée en bois s'inspirant du dessin d'origine

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) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

3^{ème} OBJET

Dossier 16619 – Demande de Monsieur Adel LASSOULI pour rénover et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Josse Smets 55

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur Adel LASSOULI, le demandeur et Monsieur DEWANDRE, l'architecte, et Monsieur DUPONT, son collaborateur

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

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

Considérant qu'il s'agit de rénover et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la véranda existante et la construction d'une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-jardin ;
- La construction d'une lucarne en toiture arrière ;
- La mise en conformité de la création d'une lucarne en toiture avant ;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;
- Le remplacement de la porte de garage en bois par une porte basculante gris clair ;

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 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe projetée dépasse les deux profils mitoyens ;

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 nouvelle extension dépassera, en profondeur, la construction voisine la plus profonde (n° 57, à gauche) de 0,30 m et la moins profonde (n°49, à droite), de 1,70 m ;

Considérant que cette profondeur est identique à celle de la véranda existante ;

Considérant que, dans le cadre d'une précédente demande de permis d'urbanisme (dossier 16464), classée sans suite le 20 décembre 2016, la commission de concertation avait émis un avis favorable à la régularisation de cette véranda, à la condition de réaliser, sur ses côtés, des murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'annexe projetée présentera une hauteur totale de 3,50 m et dépassera en hauteur les profils mitoyens des constructions voisines d'environ 1 m ;

Considérant par conséquent que les murs mitoyens seront rehaussés d'une hauteur d'environ 1 m de chaque côté ;

Considérant que la toiture plate de la nouvelle extension sera alignée en hauteur avec le plancher du 1^{er} étage ;

Considérant que le volume ainsi créé disposera d'une hauteur de 2,80 m et sera abondamment éclairée par une grande baie vitrée en façade arrière ainsi qu'un lanterneau placé dans sa toiture ;

Considérant néanmoins que l'extrémité des nouveaux murs mitoyens sera composée, dans son épaisseur, pour moitié par de la maçonnerie et pour moitié par de l'isolant ;

Considérant par conséquent qu'ils ne sont pas conformes au règlement communal sur les bâtisses (art. 7) en ce qu'ils ne présentent pas une épaisseur de maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition permettant au propriétaire voisin de s'ancrer dans le mur mitoyen, en cas de nécessité ;

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

Considérant que la demande porte également sur la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette nouvelle lucarne présentera une largeur de 3,50 m pour une hauteur de 1,50 m ;

Considérant qu'elle observera un retrait d'1 m par rapport au plan de la façade arrière et des retraits latéraux de 0,80 m à gauche (vers le n°57) et d'1 m à droite (vers le n°49) ;

Considérant par conséquent qu'elle n'est pas de nature à générer des nuisances au bâti environnant ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que, en 1968, une lettre émanant du service des travaux publics de la commune d'Auderghem autorisait le propriétaire à aménager une lucarne dans le versant avant de sa toiture ;

Considérant que les photographies aériennes confirment bien la présence d'une lucarne depuis 1971 ;

Considérant que ses dimensions respectent les normes imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis des baies des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été remplacés en 1995 en façade avant ;

Considérant que les châssis d'origine en bois simple vitrage ont été remplacés par des châssis en PVC blanc double vitrage ;

Considérant que les divisions n'ont pas été modifiées ;

Considérant que les nouveaux châssis s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et de son environnement ;

Considérant que la porte de garage existante en bois blanc sera remplacée par une porte basculante de teinte gris clair ;

Considérant que cette porte, plus ergonomique, répondra d'avantage aux exigences de confort actuelles ;

Considérant que la porte existante présente des vitrages dans sa partie supérieure, constituant une caractéristique esthétique à conserver ;

Considérant que la porte d'entrée de la maison est actuellement en bois vernis, que la demande ne prévoit pas sa modification, mais que les plans ne reprennent ni son dessin détaillé, ni son matériau ou sa teinte ;

Considérant que le maintien d'une porte d'entrée en bois vernis constitue une caractéristique urbanistique typique s'intégrant harmonieusement à l'esthétique du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant que la modification de la teinte blanche de la porte de garage en gris clair apporte une couleur supplémentaire à la façade avant, ne permettant pas sa bonne intégration à l'esthétique générale de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la diversité des teintes de matériaux en façade avant et de les harmoniser ;

Considérant en outre que les plans ne précisent pas le matériau de cette nouvelle porte ;

Avis favorable à condition de :

- réaliser des murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses sur toute la profondeur de l'annexe projetée à l'arrière du rez-de-jardin ;
- prévoir une porte de garage blanche et vitrée dans sa partie haute, s'inspirant du dessin existant et préciser son matériaux sur les plans ;
- préciser, sur les plans, le dessin, matériau et la teinte de la porte d'entrée.

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

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

4^{ème} OBJET

Dossier 16634 – Demande de Monsieur et Madame David & Marie-Laure DIDION-COENJAERTS pour transformer une maison unifamiliale sise rue Guillaume Dekelver 53

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :
-dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
-dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
-application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

AUDITION : Monsieur David DIDION, le demandeur et Monsieur Pascal MONNIEZ, l'architecte.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification des annexes existantes au rez-de-jardin ;**
- La mise en conformité de la situation existante de fait de l'ensemble de la maison ;**
- La mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul ;**

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 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée au rez-de-jardin et le balcon existant de fait au rez-de-chaussée dépassent les deux profils mitoyens ;

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 qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension prolongée d'un balcon au niveau du rez-de-chaussée, du côté gauche de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agit également de modifier et d'agrandir les extensions existantes au rez-de-jardin ;

Considérant que la nouvelle terrasse créée au rez-de-jardin s'alignera en profondeur avec le balcon existant à gauche du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce balcon présente une profondeur de 1,50 m et une largeur de 3,10 m ;

Considérant qu'il dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde (n° 55, à gauche) d'1,50 m et la moins profonde (n° 51, à droite), de 5,30 m ;

Considérant qu'un nouveau brise-vues, ainsi qu'un bac planté seront installés sur son extrémité gauche (vers le n°55), afin de supprimer les vues non conformes au code civil ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la nouvelle extension projetée au rez-de-jardin dépassera la construction voisine la moins profonde (n° 51, à droite) de plus de 3 m ;

Considérant que la nouvelle annexe se développera sur toute la largeur de la parcelle et s'alignera en profondeur avec la construction voisine la plus profonde (n° 55, à gauche) ;

Considérant qu'elle dépassera, en profondeur, la construction voisine la moins profonde (n° 51, à droite) de 3,80 m ;

Considérant que l'ensemble de quatre maisons dont fait partie le bien n'a pas été construit conformément au permis délivré pour leur construction (dossier 2252, délivré le 27/04/1928) ;

Considérant qu'il est par conséquent difficile de déterminer avec certitude la situation existante de droit de l'immeuble ;

Considérant que, d'après les photographies aériennes, les extensions existantes à l'arrière de la maison ont été construites entre 1971 et 1996 ;

Considérant que le projet ne modifie que peu le gabarit global de la construction ;

Considérant par conséquent que les extensions à mettre en conformité et projetées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) et du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la zone de recul existante n'est pas aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;

Considérant que la zone de recul est entièrement dallée ;

Considérant dès lors qu'elle ne peut jouer un rôle de tampon dans la récolte des eaux pluviales et ne participe pas au maintien de la biodiversité ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) et du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que, comme mentionné supra, l'ensemble de quatre maisons dont fait partie le bien n'a pas été construit conformément au permis délivré pour leur construction (dossier 2252, délivré le 27/04/1928) ; qu'il est par conséquent difficile de déterminer avec certitude la situation existante de droit de l'immeuble ;

Considérant que la façade avant n'a pas été réalisée conformément aux plans de ce permis ;

Considérant néanmoins que la façade actuelle présente des caractéristiques proches de la situation autorisée, tant au niveau des matériaux mis en œuvre que des tracés et proportions ;

Considérant que les menuiseries existantes sont en bois et présentent des divisions s'intégrant harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant toutefois que la grille de clôture en ferronnerie d'origine de la zone de recul a été remplacée par une simple balustrade composée de tubes métalliques ;

Considérant que cet aménagement entraîne un appauvrissement de l'esthétique du bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que cette clôture de la zone de recul ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du bien et du bâti environnant ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de prévoir une grille se rapprochant davantage du dessin d'origine et participant à la mise en valeur des caractéristiques architecturales du bien faisant partie d'un ensemble de quatre maisons construites suite à un seul permis de bâtir, avant 1932 et donc repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Réaménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre ;**
- **Réaliser une grille de clôture de la zone de recul se rapprochant davantage du dessin d'origine et s'intégrant davantage à l'esthétique du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

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.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont, quant à elles, refusées ;

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16623 – Demande de Monsieur et Madame Jonathan & Lada SURINX pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension au 1^{er} étage, modification du volume de toiture et de la façade avant) sis avenue Benjamin Jansen 21

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension au 1^{er} étage, modification du volume de toiture et de la façade avant)

ENQUETE : du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement l'impact des travaux en façade arrière sur la propriété du 14F avenue Vandergoten (augmentation de la profondeur, grandes baies vitrées en façade arrière, le sentiment d' « enfermement » lié à la construction d'étages supplémentaires et à la modification de la toiture)

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur et Madame Jonathan & Lada SURINX, les demandeurs et Madame Anne-Sophie HUPET, l'architecte, et Monsieur SURINCX, stagiaire auteur de projet.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale (extension au 1^{er} étage, modification du volume de toiture et de la façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une nouvelle extension au rez-de-chaussée
- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage
- la modification du volume de toiture
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'impact des travaux en façade arrière, sur la propriété du 14F avenue Vandergoten (augmentation de la profondeur, grandes baies vitrées en façade arrière, le sentiment d'« enfermement » lié à la construction d'étages supplémentaires et à la modification de la toiture) ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée vient s'implanter entre les 2 constructions existantes mitoyennes, en lieu et place d'une extension existante ; que sa profondeur est légèrement réduite (de 3,35m à 2,33m) ;

Considérant que cette extension est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

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 l'extension du 1^{er} étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que ces dérogations sont liées à la création d'un espace présentant une double hauteur sous plafond ;

Considérant que cette extension permet un apport supplémentaire d'éclairage naturel dans les pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'existe une petite extension (wc) le long de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que l'extension du 1^{er} étage vient également s'adosser en partie à la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que la construction de cette extension n'engendre que des rehausses relativement limitées des murs mitoyens ;

Considérant de plus que le projet prévoit un retrait du plancher du 1^{er} étage par rapport à la façade arrière, limitant ainsi l'impact des vues sur les propriétés voisines depuis les baies du 1^{er} étage ;

Considérant de plus que les baies projetées en façade arrière sont situées à une distance suffisante pour ne pas engendrer des vues qui excéderaient, 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 le projet ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du 1^{er} étage sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les rehausses des murs mitoyens sont constituées de maçonnerie de 15cm et d'une isolation de 15cm ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler l'extension par l'extérieur ;

Considérant qu'en cas de réalisation d'un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, à savoir en maçonnerie, d'une épaisseur de 28 cm, l'isolation par l'extérieur de ce mur nécessiterait l'autorisation (enregistrée) du propriétaire voisin ;

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

Considérant que la toiture à double pente est remplacée par une toiture mansardée à l'avant ;

Considérant que, en façade arrière, le brisis de la toiture s'apparente davantage à une rehausse de façade ; que ce détail engendre la dérogation ;

Considérant que cette partie de l'avenue Jansen est constituée principalement de petites maisons de gabarit R+1 à toiture mansardée ;

Considérant que, pour l'immeuble mitoyen de gauche, un permis d'urbanisme a été délivré pour la réalisation d'une toiture mansardée ;

Considérant par conséquent qu'il serait approprié de s'aligner à cette toiture afin de maintenir une cohérence de ces éléments dans la rue et de supprimer la dérogation en matière de toiture-hauteur liée à la modification du volume de toiture ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liée à la modification de la toiture en façade arrière n'est pas acceptable ;

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 l'ensemble de la façade avant est enduite (gris clair) et que les menuiseries extérieures existantes, de pauvre facture et placées sans autorisation, sont remplacées par des châssis et une porte d'entrée en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que celles-ci présentent des divisions plus proches de celles des châssis d'origine et s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant cependant que la façade avant actuelle présente un soubassement en pierre bleue ; qu'il y a lieu de maintenir cet élément qui participe à l'animation de la façade ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie à cheval sur les 2 propriétés)
- aligner la toiture mansardée projetée au profil de la toiture mitoyenne de gauche et réaliser des lucarnes similaires à celles existantes dans les toitures mansardées voisines (corniche débordante)
- maintenir le soubassement en pierre bleue ou placer un enduit différencié du reste de celui de la façade

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

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16628 – Demande de Monsieur François SNOECK pour transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez et 1^{er} étage, balcon au 1^{er} étage), avenue Henri de Brouckère 111

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez et 1^{er} étage, balcon au 1^{er} étage)

ENQUETE : du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur François SNOECK, le demandeur et 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 subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez et 1^{er} étage, balcon au 1^{er} étage) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement de l'extension existante du rez-de-chaussée
- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage avec balcon
- le réaménagement intérieur du logement
- la régularisation de la modification des châssis et de la porte d'entrée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant la particularité des parcelles de cette partie de l'avenue et des constructions sises sur celles-ci ;

Considérant que l'extension existante du rez-de-chaussée est légèrement agrandie, sa façade arrière venant s'aligner à la profondeur des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que cette extension n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ; qu'elle est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée au 1^{er} étage dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche) ;

Considérant néanmoins que cette extension vient entièrement s'adosser à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant la présence de cette importante construction (n°109) ;

Considérant dès lors que l'extension projetée au 1^{er} étage n'aura que peu d'impact sur l'ensoleillement de la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que la toiture de l'extension présente une finition esthétique (toiture verte) ;

Considérant qu'un balcon couvert est inclut dans la profondeur de cette extension ;

Considérant que les dimensions de ce balcon sont limitées (3,3m sur 0,90m), lui assurant un caractère accessoire ;

Considérant que la façade arrière forme un cadre autour du balcon, assurant la conformité du projet au code civil en matière de vues ;

Considérant par conséquent que les extensions projetées en façade arrière ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 la rehausse du mur mitoyen est constituée d'une maçonnerie en béton cellulaire de 15cm et d'une isolation de 12cm ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler l'extension par l'extérieur ;

Considérant qu'en cas de réalisation d'un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, à savoir en maçonnerie d'une épaisseur de 28 cm, l'isolation par l'extérieur de ce mur nécessiterait l'autorisation (enregistrée) du propriétaire voisin ;

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

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

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 maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons similaires ;

Considérant que la demande mentionne que la façade avant présente une finition « parement en crépi blanc » ; que cette finition est en fait un enduit à faux-joints peint qu'il y a lieu de maintenir ;

Considérant que, dans l'élévation de la façade avant, le caisson à volet du rez-de-chaussée a été supprimé ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc ;

Considérant que ces dernières ne présentent pas d'imposte, mais qu'elles respectent néanmoins le cintrage des baies ;

Considérant que la corniche a également été recouverte de PVC peu esthétique ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer quelque peu les éléments de façades, notamment en prévoyant une porte d'entrée s'intégrant plus harmonieusement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie à cheval sur les 2 propriétés)
- corriger la légende des matériaux
- prévoir une corniche en bois
- prévoir une porte d'entrée en bois respectant la modénature de celle d'origine

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

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 16629 – Demande de la S.A. IMMOBILIERE DEMAEGT pour transformer une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 70

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

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. 0 réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

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

AUDITION : Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité et la rénovation du volume existant à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la démolition de la véranda existante au 1^{er} étage, la reconstruction d'un volume et l'aménagement d'une terrasse au même étage ;
- la démolition de la rehausse de la toiture arrière et l'aménagement d'une nouvelle lucarne dans le pan arrière de la toiture ;
- la modification du brisis en façade avant ;
- l'élargissement de la lucarne en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le volume du rez-de-chaussée dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'agrandissement à toute la largeur de la parcelle de la véranda existante de droit au rez-de-chaussée ;

Considérant que, dans la situation existante de droit telle que renseignée en 1962, un escalier d'accès aux caves d'environ 0,80 m de largeur courait à gauche (vers le n°68) de ladite véranda ;

Considérant que cet escalier était, tout comme la véranda, couvert par la terrasse du 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que le gabarit global du bâtiment n'a pas été modifié lors de la fermeture de cet espace et que seul le mur de façade arrière a été prolongé latéralement jusqu'au mitoyen ;

Considérant que le mur de façade arrière au rez-de-chaussée sera démoli et reconstruit en y incluant une isolation ; que l'alignement restera inchangé ;

Considérant que les trois baies existantes actuellement seront remplacées par une seule baie dont la largeur sera identique à celle prévue au 1^{er} étage ;

Considérant que cette nouvelle baie ne serait pas de nature à entraîner des vues non conformes au code civil ;

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

Considérant que la véranda construite sans autorisation au 1^{er} étage sera démolie ;

Considérant qu'une nouvelle extension sera construite à sa place, sur une profondeur limitée à 1 m ;

Considérant néanmoins qu'en 1983, le Collège avait autorisé la fermeture de la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la profondeur de cette terrasse était limitée à 1 m ;

Considérant par conséquent que le nouveau volume respectera la profondeur autorisée en 1983 ;

Considérant néanmoins qu'une terrasse sera aménagée sur toute la profondeur de la partie centrale de la toiture plate au 1^{er} étage ;

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 ladite terrasse dépassera les deux profils mitoyens ;

Considérant que cette terrasse respectera, de chaque côté, un retrait d'1,90 m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors qu'elle ne génèrera aucune vue non conforme au code civil sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'accès aux parties latérales de la toiture sera rendu impossible par la présence de grands lanterneaux ainsi que par une finition en graviers roulés ;

Considérant que la pose d'un garde-corps ne sera donc pas nécessaire sur les côtés de la terrasse ;

Considérant que seule l'extrémité de cette terrasse sera clôturée par une balustrade ; que cet aménagement en allègera l'impact visuel ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'une terrasse sur la partie centrale de la toiture plate au 1^{er} étage n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande prévoit la démolition de la rehausse de la toiture arrière effectuée sans permis en janvier 2016 (et dont le chantier a été arrêté par les services de l'urbanisme) et l'aménagement d'une nouvelle lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant néanmoins que la lucarne projetée possède des dimensions conformes au règlement régional d'urbanisme, à savoir : 4 m de largeur pour un développement total de façade de 6m et une hauteur de 2 m ;

Considérant que la demande porte également sur la modification du brisis de toiture en façade avant ;

Considérant que, actuellement, le brisis présente un léger retrait par rapport à la façade avant et qu'une corniche est aménagée entre la toiture et le mur de façade ;

Considérant qu'il s'agit d'un détail technique susceptible d'entraîner des problèmes d'étanchéité à répétition, et ce malgré une bonne réalisation ;

Considérant que la demande prévoit d'avancer le brisis, tout en conservant la pente, jusque dans le plan de la façade avant ;

Considérant qu'un nouveau chéneau sera aménagé au sommet de la façade à l'emplacement de l'actuel couvre-mur ;

Considérant que ce nouvel aménagement offre une solution plus adaptée à l'évacuation des eaux de toiture ;

Considérant que la modification de l'esthétique de la façade sera minimale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante projetée de la chambre en façade avant au 2^{ème} étage ne sera que de 1,6 m² pour 13,3 m² de superficie plancher ;

Considérant que, pour respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme, la superficie nette éclairante devrait être de 2,66 m² ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit déjà l'élargissement de la lucarne avant droite ;

Considérant que la superficie nette éclairante existante est limitée à 1 m² ;

Considérant que l'élargissement de la lucarne représentera donc une amélioration substantielle par rapport à la situation existante ;

Considérant que le fait de ne pas élargir davantage la lucarne existante permet de l'aligner sur les châssis des étages inférieurs ;

Considérant que l'esthétique du bien sera ainsi conservée ;

Considérant que, du fait de sa situation élevée, l'ensoleillement dont bénéficie cette chambre n'est pas limité par les arbres et/ou bâtiments environnants ;

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

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ème} OBJET

Dossier 16622 – Demande de Monsieur Alexis VAN DER ELST pour construire une maison bifamiliale, avenue Walckiers 95

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

DESCRIPTION : construire une maison bifamiliale

ENQUETE : du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Alexis VAN DER ELST, le demandeur et Madame Stéphanie LEMAÏTRE, 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 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 construire une maison bifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition du garage existant ;
- la construction d'une nouvelle maison mitoyenne ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le volume projeté dépassera les deux profils mitoyens ;

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, si le nouveau bâtiment s'aligne sur le mur mitoyen existant le plus profond (n° 93, à gauche), celui-ci dépasse les volumes bâtis de cette construction ;

Considérant que ce mur s'aligne en profondeur avec les balcons existants à chaque étage en façade arrière de la construction voisine de gauche (n°93) ;

Considérant que la dérogation est limitée aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, étages à partir desquels les balcons de la construction voisine de gauche ne sont plus couverts ;

Considérant que le volume projeté dépassera le volume chauffé de la construction voisine la plus profonde (n°93, à gauche) d'1,50 m ;

Considérant que le volume dérogatoire est limité à la cage d'escalier projetée aux 2^{ème} et 3^{ème} étages à gauche de la parcelle ainsi qu'à la terrasse du 2^{ème} étage ;

Considérant que le volume abritant la cage d'escalier s'aligne en hauteur avec le mur mitoyen existant à gauche et présente une largeur limitée à 2,30 m ;

Considérant que la terrasse projetée au 2^{ème} étage se développe au milieu de la parcelle, sur une largeur de 2,70 m et respecte un retrait latéral de 2,30 m par rapport à la propriété voisine de gauche (n°93) et de 2,05 m par rapport à la propriété voisine de droite (n°97) ;

Considérant que les volumes dérogatoires sont situés du côté gauche de la parcelle et sont entièrement inclus dans le profil du mur mitoyen de gauche ;

Considérant néanmoins que le nouveau bâtiment dépassera, à tous les étages, la construction voisine la moins profonde (n°97, à droite), de 2,70 m ;

Considérant que, étant donné les dimensions réduites des parcelles et leur situation proche d'un angle, la construction voisine de droite (n°97) sera excessivement enclavée ;

Considérant que cette dernière ne dispose déjà que d'un minuscule jardin et que celui-ci serait alors flanqué sur presque toute sa profondeur, sur son côté gauche, par un mur aveugle de 5,70 m de hauteur ;

Considérant que, les jardins étant orientés à l'ouest, le dépassement en profondeur de la propriété voisine de droite diminuera l'ensoleillement naturel de celle-ci ;

Considérant que la limitation du projet en profondeur du projet et la création d'un raccord plus harmonieux avec la propriété voisine de droite (n°97) diminuerait l'impact négatif sur celle-ci ;

Considérant par conséquent que les volumes en dérogation du côté gauche de la parcelle ne sont par conséquent pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois que les volumes situés à droite de la parcelle risquent, quant à eux, de générer d'importantes nuisances à la construction voisine de droite ;

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

Considérant que la nouvelle construction abritera deux unités de logement indépendantes disposant chacune d'un accès séparé ;

Considérant que l'immeuble sera composé de deux duplex, occupant respectivement le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage d'une part et d'autre part le 2^{ème} et le 3^{ème} étage ;

Considérant qu'un garage pouvant abriter deux véhicules ainsi que des vélos occupera une large part du rez-de-chaussée ;

Considérant que les espaces de vie des logements projetés présenteront des dimensions d'environ 80 m² pour le duplex inférieur et d'environ 65 m² pour celui des étages supérieurs ;

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 le projet présentera une esthétique contemporaine respectant néanmoins l'architecture avoisinante ;

Considérant que la façade avant sera constituée de briques foncées aux étages tandis que le rez-de-chaussée abritant le garage et les accès aux deux unités de logement sera clôturé à rue par une grille ajourée en aluminium de ton clair ;

Considérant que la toiture sera couverte de tuiles noires et que les lucarnes y prenant place seront bardées en zinc de teinte gris anthracite ;

Considérant que des lucarnes similaires à la lucarne projetée en toiture avant ont été autorisées dans la même artère (n° 89, entre autres) ;

Considérant que la nouvelle construction s'implantera à l'alignement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce que le salon du logement des rez-de-chaussée et 1^{er} étage n'atteint pas une superficie de 20 m² ;

Considérant néanmoins que les espaces de séjour se développent sur les deux niveaux du logement, le salon prenant place au rez-de-chaussée, tandis que l'espace salle-à-manger / cuisine se trouve au 1^{er} étage ;

Considérant que le séjour présente une superficie de 15,2 m² et que la cuisine/ salle-à-manger mesure 22,2 m² ;

Considérant que la superficie totale de l'espace cuisine/ séjour présente une superficie totale de 37,4 m², largement supérieure à la surface de 28 m² exigée par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la répartition des espaces de vie sur deux niveaux se justifie par la volonté d'ouvrir au maximum le logement sur le jardin ;

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

Avis favorable à condition de ne pas dépasser, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la construction voisine de droite de plus d'1,20 m (profondeur du 2^{ème} étage). Le volume abritant la cage d'escalier à gauche de la parcelle pourra être maintenu.

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) et normes minimales de superficie (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.

9^{ème} OBJET

Dossier 16609 – Demande de Monsieur Alexandre HELSON pour transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension aux rez et 1^{er} étage, terrasse au 1^{er} étage et lucarne,)rue des Néfliers 29

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension aux rez et 1 ^{er} étage, terrasse au 1 ^{er} étage et lucarne)
ENQUETE :	du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU -application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
AUDITION :	Madame Solène LE GALLO, Madame VANDEPUTTE, les architectes .

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension aux rez et 1^{er} étage, terrasse au 1^{er} étage et lucarne) ;**

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'agrandissement de l'extension existante au 1^{er} étage
- l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et d'un escalier d'accès au jardin
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- l'aménagement de 2 chambres avec salle de bain dans les combles
- le remplacement des châssis en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit de démolir, au rez-de-chaussée, l'extension existante la plus profonde, ainsi que la véranda ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée vient en partie remplacer ces annexes à démolir ; qu'elle n'engendre qu'une rehausse limitée du mur mitoyen de droite ;

Considérant que cette extension est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un châssis coulissant sur la largeur totale de la parcelle ;

Considérant que cette configuration engendre des vues obliques non conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite, la clôture en béton ayant une hauteur inférieure à 2,60m ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil par la pose d'un dispositif supprimant ces vues, sans rehausser le mur mitoyen ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du 1^{er} étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la profondeur de l'extension existante au 1^{er} étage est légèrement réduite, de 4,70m à 4m ;

Considérant que le projet prévoit également d'abattre la cheminée existante en about de cette extension ;

Considérant que le projet propose de rehausser les niveaux du sol des extensions des rez-de-chaussée et 1^{er} étage et de par ce fait, le niveau de la toiture plate de cette extension, de manière à disposer d'une hauteur sous plafond confortable ;

Considérant que ce rehaussement des niveaux intérieurs des extensions n'engendre qu'une rehausse de 75 cm du mur mitoyen de gauche, sur la profondeur de l'extension du 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du 1^{er} étage sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse du 1^{er} étage et le nouvel escalier d'accès au jardin dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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 ces aménagements engendrent le placement d'un brise-vue sur plus de 8m de profondeur ; que ces aménagement sont excessifs pour une terrasse accessoire de 4m² et un escalier d'accès au jardin depuis le bureau ;

Considérant que sans ce brise-vue, la terrasse et l'escalier engendreraient des vues plongeantes vers la propriété mitoyenne de droite ; que ces vues ne sont pas conformes au code civil ;

Considérant de plus que le jardin dispose d'un accès aisé depuis les pièces de jour situées au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un balcon pourrait être maintenu, sans que celui-ci n'engendre des vues non conformes au code civil, et sans que cet aménagement n'engendre la pose de brise-vues ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la terrasse du 1^{er} étage et à l'escalier ne sont pas acceptables ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière présente des dimensions limitées ; qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme et participe à l'amélioration de l'habitabilité des combles ;

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

Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés à l'identique (bois blanc) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un dispositif supprimant les vues obliques non conformes au code civil depuis l'extension du rez-de-chaussée, sans rehausse du mur mitoyen
- supprimer ou limiter la terrasse du 1^{er} étage en respect du code civil et sans pose de brise-vues
- supprimer les brise-vues projetés le long de la limite mitoyenne de droite et l'escalier d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage

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

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

10^{ème} OBJET

Dossier 16627 – Demande de Monsieur Benoît TOULOUSE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, rue Guy-Jean Verachtert 5

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	transformer et agrandir une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
AUDITION :	Monsieur et Madame Benoît TOULOUSE, les demandeurs et Monsieur Samuel LEVI, 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **l'agrandissement et la modification du volume de toiture**
- **la réalisation de 2 lucarnes**
- **l'isolation par l'extérieur de la maison**
- **la création de nouvelles baies et le remplacement des menuiseries extérieures**
- **la modification générale des caractéristiques architecturales de la maison**
- **la création d'une terrasse au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage**
- **le réaménagement des abords et de l'allée d'entrée**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 janvier 2017 au 2 février 2017 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 1.5.2° du PRAS ;

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

Considérant que la superficie construite au sol du bien est conservée ;

Considérant que l'agrandissement de la maison porte sur la modification et la rehausse de la toiture ;

Considérant en effet que la typologie de la toiture existante en chaume présente de fortes pentes et débords et ne permet qu'une habitabilité réduite des chambres aménagées dans les combles ;

Considérant que la toiture projetée présente 4 pentes sur le corps de logis principal et une toiture plate sur l'extension arrière ;

Considérant que la rehausse du faîte est limitée à 1,22m ;

Considérant que le volume de toiture sollicité permet une nette amélioration de l'habitabilité des pièces aménagées dans les combles (une chambre, une family room et une salle de douche) ;

Considérant que les deux lucarnes implantées dans les croupes présentent des dimensions limitées et une bonne intégration dans la toiture ; qu'elles sont conformes au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la nouvelle toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée est aménagée en terrasse accessible depuis une des chambres du 1^{er} étage ;

Considérant que celle-ci se situe à l'arrière de la maison, qu'elle observe des reculs suffisants vers des limites mitoyennes (respectivement 3m et 15 m) ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation par l'extérieur de l'immeuble ;

Considérant que la brique de façade et la coulisse non isolée sont remplacées par un crépi de teinte claire sur une isolation ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, la teinte de l'enduit sera foncée ; que cela permet de marquer un soubassement ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur n'engendre qu'une modification minime de l'implantation des façades (7cm) ;

Considérant qu'il s'agit d'une villa 4 façades ; que les reculs par rapport aux limites mitoyennes restent largement suffisantes ;

Considérant que la rehausse

suite à des informations complémentaires, il apparaît que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art.8) ;

Considérant que le projet s'intègre dans un quartier où les constructions présentent des gabarits similaires ($R+I+T$), mais une architecture hétérogène ;

Considérant dès lors que les actes et travaux projetés présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celle des constructions avoisinantes ;

Considérant que la maison est quasi entièrement implantée dans la zone située entre 30m et 60m de la limite de la forêt ;

Considérant cependant que la maison a été construite en 1962 ;

Considérant que l'agrandissement sollicité n'engendre pas une augmentation de volume supérieure à 20 % du volume bâti existant ;

Considérant que cet agrandissement peut dès lors être autorisé, conformément à la disposition 16 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée ; que celle-ci est implantée à moins de 30 m de la forêt et à moins de 50 m d'une zone Natura 2000 ;

Considérant qu'il ne peut être dérogé à cette limite de 30 m, revêtement du sol compris, conformément à l'alinéa 4 de la prescription particulière 16 du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit la modification des abords de manière à faciliter le stationnement d'une voiture dans l'allée ;

Considérant que cette nouvelle configuration augmente la largeur de l'entrée à rue, en supprimant une grande partie du petit talus engazonné de la zone de recul située à gauche de l'allée carrossable ;

Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant de plus que le stationnement est interdit en zone de recul, conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art.11) ; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'élargir l'allée de garage ;

Vu la proximité du site Natura 2000 (Forêt de Soignes) les conditions et recommandations suivantes doivent être prises en compte :

- **Autoriser l'abattage d'arbres en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août ;**
- **Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;**
- **Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides ;**
- **Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ;**
- **Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;**
- **Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave ;**
- **Maintenir le bois mort partout où c'est possible ;**
- **Lors de chantiers rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres ;**
- **éviter que des eaux grises s'évacue vers le site protégée.**
- **Intégrer le projet par un aménagement vert des abords et de qualité en veillant à maintenir la connectivité du maillage vert, des zones de liaison et du développement du réseau écologique ;**
- **Favoriser l'utilisation des espèces indigènes et interdire les espèces exotiques invasives.**
- **Encourager des aménagements favorables à la biodiversité.**

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer la terrasse projetée du rez-de-chaussée (se limiter à la superficie de la terrasse existante)**
- **supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul (plans et formulaires) et maintenir la largeur existante de l'allée carrossable et les zones plantées existantes**

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

11^{ème} OBJET

Dossier 16638 – Demande de Madame Martine Kervyn de Volkaersbeke pour transformer un immeuble quatre façades comprenant 2 logements, drève des Deux Moutiers 7

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer un immeuble quatre façades comprenant 2 logements
- ENQUETE :** du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- déroptions aux art. 8 (toiture – lucarnes), art. 7 (implantation - constructions isolées) et art. 10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) du titre I du RRU
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Monsieur Laurent SERSTE, l'architecte, et Monsieur VAN YPERSELE, représentant les demandeurs.

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 transformer un immeuble quatre façades comprenant 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification la lucarne existante en toiture arrière ;
- la transformation de la toiture ;
- l'aménagement d'une terrasse en encorbellement au 3^{ème} étage en façade avant ;
- la modification des espaces du duplex des 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- la suppression du balcon existant au 2^{ème} étage en façade latérale ;
- l'isolation des façades par l'extérieur ;
- la modification des baies du 2^{ème} étage en façade arrière ;
- le remplacement des menuiseries visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 janvier 2017 au 2 février 2017 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 – lucarne (titre I, art. 8) en ce que la lucarne projetée dépasse en hauteur le profil de la toiture de plus de 2 m ;

Considérant que la lucarne existante en toiture arrière sera élargie jusqu'à une largeur de 10 m ;

Considérant que la lucarne projetée ne dépassera pas les 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant que sa hauteur n'est, quant à elle, pas modifiée ;

Considérant que, cette lucarne abritant la machinerie de l'ascenseur, il est difficilement envisageable d'en réduire la hauteur ;

Considérant que ladite lucarne présente une toiture en pente, ce qui allège son impact visuel en l'intégrant d'avantage à la toiture ;

Considérant que son élargissement permet d'augmenter la superficie disponible au 3^{ème} étage sans augmenter l'ombre portée sur les constructions voisines ;

Considérant que les deux lucarnes existantes dans les versants latéraux de la toiture seront supprimées ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 8) est acceptable ;

Considérant que le versant avant de la toiture sera, quant à lui, rehaussé et prolongé en surplomb de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que le front de bâtisse de la construction sera modifié par la saillie de la toiture en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que le surplomb de la toiture projetée au-dessus de la zone de recul sera d'environ 2 m ;

Considérant qu'il permettra de supprimer l'ancienne pente de toiture du versant avant qui limitait fortement l'espace disponible au 3^{ème} étage ;

Considérant que le surplomb de la toiture sera constitué d'une charpente partiellement ajourée qui aura uniquement pour but de servir de contreventement au balcon projeté au 3^{ème} étage ;

Considérant que l'extension de la toiture présentera des dimensions considérables, à savoir : 2 m de profondeur pour une largeur de 16,50 m et une hauteur de 4,50 m ;

Considérant que la perspective de l'ensemble de la rue en sera modifiée ;

Considérant que d'autres solutions techniques ayant un impact visuel moindre seraient envisageables pour supporter et contreventer le balcon projeté ;

Considérant en outre que la couverture actuelle en ardoises sera remplacée par une couverture en zinc pré patiné de ton gris souris à joints debouts ;

Considérant qu'aucune construction du quartier ne dispose de ce type de revêtement de toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà (titre I, art. 10) en ce que le balcon projeté au 3^{ème} étage dépassera du plan de la façade de plus d' un mètre ;

Considérant que la terrasse projetée au 3^{ème} étage en façade avant présentera une largeur de 9,80 m pour une profondeur d'1,80 m ;

Considérant qu'elle sera constitué d'un caillebotis afin de réduire la perte d'ensoleillement pour les étages inférieurs ;

Considérant que ce balcon se développera à une hauteur de 6,75 m au-dessus du niveau du sol ;

Considérant que cette terrasse est implantée au-dessus de la zone de recul, que la profondeur de cette dernière est d'environ 4 m ;

Considérant que cette terrasse n'est donc pas de nature à représenter un danger ou une gêne pour les passants ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà (titre I, art. 10) est acceptable ;

Considérant que les espaces de vie de l'appartement des 2^{ème} et 3^{ème} étages seront réorganisés de façon à y établir 5 chambres à coucher et 2 salle-de-bain au 2^{ème} étage et les espaces de vie au 3^{ème} étage ;

Considérant que le balcon existant au 2^{ème} étage en façade latérale et actuellement accessible par le living sera supprimé ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les chambres 1, 2 et 3 au 2^{ème} étage ne disposent pas d'une superficie nette éclairante représentant 1/5^{ème} de leur superficie plancher ;

Considérant que la chambre 1, à gauche de l'étage présente une superficie nette éclairante de 1,65 m² pour une surface de 15,9 m² ;

Considérant néanmoins que cette chambre est un local existant de droit et dont ni la surface, ni les baies ne seront modifiées ;

Considérant dès lors que son état peut être considéré comme régulier ;

Considérant que les chambres 2 et 3 présentent, quant à elles, une superficie de 9 m² et que leur superficie nette éclairante est limitée à 1,65 m² ;

Considérant que les baies éclairant ces locaux ne seront pas modifiées et que les auteurs du projet ont préféré privilégier la dimension des chambres et le respect des normes minimales de superficie imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que leur superficie nette éclairante devrait être de 1,8 m² ;

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

Considérant que le projet inclut l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des quatre façades de l'immeuble, ainsi que les parties enterrées ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 7) en ce que le front de bâtisse de l'immeuble sera modifié ;

Considérant cependant que la dérogation liée à l'isolation des façades ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci et de l'enduit (entre 10 et 20cm) ;

Considérant que l'immeuble possède une zone de recul d'environ 4m ;

Considérant par conséquent qu'une modification de son implantation de l'épaisseur de l'isolation n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques générales de la rue ni à constituer un danger pour la circulation piétonne ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 7) liée à l'isolation en façade avant est minime et acceptable ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolant ainsi que le matériau de finition le recouvrant seront différents selon les étages ;

Considérant que les façades recevront une isolation de polyuréthane sur laquelle seront collées des briquettes de parement de teinte gris anthracite au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage et qui sera couverte d'un enduit blanc au 1^{er} étage ;

Considérant que le soubassement et les encadrements de fenêtre, actuellement traités en pierre blanche dans une maçonnerie de briques rouges, ne seront plus perceptibles ;

Considérant que le projet propose un jeu sur les épaisseurs et les matériaux afin d'identifier clairement les différents étages ;

Considérant qu'en façade arrière, au 2^{ème} étage, la répartition des baies sera modifiée ;

Considérant que la petite fenêtre éclairant le WC sera bouchée tandis qu'une nouvelle baie de dimensions plus importante sera ajoutée du côté droit afin d'augmenter l'éclairage naturel de la cinquième chambre ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries visibles depuis l'espace public en bois brun foncé par des châssis en aluminium thermolaqué de teinte gris métallisé ;

Considérant que les portes de garage existantes actuellement en bois peint en blanc seront, elles aussi, remplacées par des portes en aluminium thermolaqué de teinte gris moyen ;

Considérant l'amélioration du confort thermique du bâtiment ;

Considérant que les châssis projetés respectent les divisions autorisées ;

Considérant dès lors que les modifications projetées de l'aspect de l'immeuble pourraient s'intégrer à celles du bâti environnant, moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable.

La Commission de Concertation invite l'architecte à présenter au Collège des Bourgmestres et Echevins quelques alternatives au projet tel que présenté quant au débord de toiture (en dotant les « oreilles » de la toiture de croupes, en supprimant les triangles latéraux au-delà de la terrasse...).

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 – lucarne (titre I, art. 6), d'implantation - constructions isolées d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7), en ce qui concerne l'isolation par l'extérieur, d'éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 10) et

d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

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

12^{ème} OBJET

Dossier 16523 – Demande de la S.P.R.L. DIGRESAN pour construire une véranda à l'arrière d'un immeuble de trois logements sis rue Jacques Bassem 79

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** construire une véranda à l'arrière d'un immeuble de trois logements
- ENQUETE :** Du 19 janvier 2017 au 2 février 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur Robert GHENET, le demandeur.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une véranda à l'arrière d'un immeuble de trois logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

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 19 janvier 2017 au 2 février 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda projetée dépasse en profondeur le profil mitoyen de référence ;

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 seule la parcelle mitoyenne de droite de l'immeuble (n° 77, rue Jacques Bassem) est bâtie ;

Considérant que la parcelle mitoyenne de gauche correspond au jardin du n°28 avenue Detroch ;

Considérant que la véranda projetée dépasse la construction voisine de droite (n° 77, rue Jacques Bassem) de 5,70 m ;

Considérant que le volume bâti existant dépasse déjà cette construction voisine de 3 m tandis que les murs mitoyens la dépassent de 5 m ;

Considérant qu'un auvent prend actuellement place sur toute la profondeur des murs de jardins, dépassant donc la façade arrière de l'immeuble de 2 m ;

Considérant que cet auvent sera démolé et remplacé par une nouvelle annexe de 2,70 m de profondeur pour une hauteur variant entre 2,70 m et 2,50 m ;

Considérant que la construction de l'annexe projetée entrainera une prolongation des murs de jardin existants de 0,70m ;

Considérant toutefois que le maintien du châssis existant entre le salon et ladite véranda supprime la ventilation naturelle de cette pièce de vie ;

Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme imposent une telle ventilation naturelle ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond disponible dans la véranda n'atteint pas 2,50 m sur l'ensemble de sa superficie ;

Considérant que l'annexe projetée présentera une hauteur extérieure totale variant entre 2,70 m contre la façade arrière de l'immeuble et 2,50 m en bas de pente ;

Considérant que la hauteur sous plafond variera, quant à elle, entre 2,60 m et 2,40 m ;

Considérant que la majeure partie du nouveau local disposera d'une hauteur sous plafond conforme et que la dérogation située en bas de pente est minime et acceptable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

Avis favorable à la condition suivante :

- **supprimer les châssis existants entre le salon et la véranda projetée**

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 hauteur sous plafond (titre II, art. 4) 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.

13^{ème} OBJET

Dossier 16587 – Demande de Monsieur et Madame Cédric & Coline MARTINOT - MATHIEU pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sis Avenue Henri Schoofs 9

- ZONE :** au PRAS : zone mixte
au PPAS n° 6 (A.R. du 8/2/1985) : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** -déroptions aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (surface des logements))
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Néant - Report

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'élargissement de l'extension existante au rez-de-chaussée ;
- l'aménagement d'un studio au 2^{ème} étage ;
- la création d'une lucarne en toiture arrière ;
- le remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant l'aménagement de deux logements acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;

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 l'extension projetée comblera l'espace laissé vide à droite de l'extension existante, avec laquelle elle s'alignera en profondeur ;

Considérant qu'elle se développera sur une profondeur de 4,75 m et une largeur de 2,25 m ;

Considérant qu'elle dépassera la construction voisine la moins profonde (n°11, à droite) de 4,37 m mais observera un retrait de 1,25 m par rapport à la plus profonde (n° 7, à gauche) ;

Considérant que le petit volume annexe abritant un w-c extérieur situé au-delà de l'extension existante sera supprimé ;

Considérant que la nouvelle extension abritera la cuisine du duplex projeté aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant qu'elle sera abondamment éclairée par une grande baie vitrée en façade arrière et un grand lanterneau aménagé en toiture ;

Considérant que ladite annexe présentera une hauteur totale de 3,50 m ;

Considérant dès lors qu'elle entrainera une rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 11) d'1,65 m sur une profondeur de 4,75 m ;

Considérant que, vu l'implantation des bâtiments, la perte d'ensoleillement pour la construction voisine de droite (n°11), sera limitée au début de la matinée ;

Considérant par conséquent que l'élargissement de l'extension existante au rez-de-chaussée à toute la largeur de la parcelle ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que le balcon existant à l'arrière de l'extension du 1^{er} étage sera supprimé ;

Considérant que le projet prévoit la subdivision du bien en deux unités organisées comme suit : un duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un studio au 2^{ème} étage ;

Considérant que les combles resteront inexploités ;

Considérant que la demande déroge à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (surface des logements)) en ce que le studio projeté au 2^{ème} étage n'atteint pas 65 m² ;

Considérant que ledit studio présente une superficie limitée à 38 m² ;

Considérant néanmoins que le plan particulier d'affectation du sol prévoit également que des logements d'une surface inférieurs puissent être établis sans que leur superficie totale dépasse 15% de la surface totale brute des planchers par immeuble ;

Considérant que la surface projetée totale de l'immeuble sera de 190 m² ;

Considérant dès lors que la surface maximale d'un logement annexe dans cet immeuble serait limité à 28,5 m² ;

Considérant que le studio projeté ne respecte pas non plus cette condition ;

Considérant que la demande justifie la présence de deux logements dans l'immeuble par la présence de deux cuisines sur les plans de la situation existante de droit ;

Considérant néanmoins qu'un examen plus attentif de la répartition des pièces dans l'immeuble (pièces de vies au rez-de-chaussée et chambres aux étages) indique qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

Considérant que chaque unité disposera de son espace de circulation propre dès l'entrée de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (surface des logements)) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée dans le versant arrière de la toiture dépasse en hauteur le profil de la toiture de plus de 2 m ;

Considérant dès lors que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (II, 4) étant donné que la hauteur des lucarnes y est limitée à 1,50 m ;

Considérant que la hauteur totale de ladite lucarne est de 2,05 m ;

Considérant qu'elle présentera une largeur de 3,30 m ;

Considérant néanmoins qu'elle sera implantée fort proche de la limite mitoyenne de droite (n°11), risquant ainsi, en cas de rehausse de la toiture voisine, de créer une mince bande de toiture difficilement accessible pour d'éventuelles réparations ;

Considérant que l'agrandissement ou le déplacement de cette lucarne jusqu'au mur mitoyen, associée à une rehausse conforme de celui-ci permettrait d'éviter ce problème ;

Considérant par conséquent que la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) et du plan particulier d'affectation du sol n° 6 sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les châssis seront remplacés en façade avant par des châssis en PVC gris foncé pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et en PVC blanc pour les lucarnes existantes dans le brisis ;

Considérant que les châssis actuels sont en aluminium et ne respectent pas les dessins d'origine ;

Considérant que les châssis projetés présentent une certaine simplification par rapport au dessin d'origine mais s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que la porte d'entrée actuelle, vitrée et en aluminium gris clair, sera remplacée par une nouvelle porte pleine en aluminium ;

Considérant que la porte projetée ne respecte pas le dessin de la porte d'origine et présente une simplification excessive par rapport à celle-ci ;

Considérant que le bien date d'avant 1932 et est, à ce titre, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être particulièrement attentif à la conservation de ses qualités esthétiques ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **déplacer ou agrandir la lucarne en toiture arrière jusqu'au mur mitoyen et rehausser celui-ci conformément au règlement communal sur les bâtisses ;**
- **prévoir une porte d'entrée en bois s'accordant d'avantage à l'esthétique du bien ;**

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et aux prescriptions II, 2) (gabarit - implantation (surface des logements) et II, 4) (toiture) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 sont acceptées 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 octroi desdites dérogations.
