

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal de la réunion du jeudi 31 janvier 2019

SONT PRESENTS ::

ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEM :

Président(e)/Voorzitterschap : Monsieur A. LEFÈBVRE

Secrétaires : Madame R. SNAPS, ingénieure

Madame C. KUHN, architecte

Madame A.-F. LANGENDRIES, assistante administrative

URBANISME REGIONAL:

Monsieur M. BRIARD et Monsieur Th PETITJEAN

S.D.R.B.:

Excusée

I.B.G.E.:

Excusée

MONUMENTS ET SITES/:

Madame F. CORDIER

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

Monsieur et Madame RAMBOA - VERKEST Chaussée de Watermael 21

N° dossier : 17164

Objet de la demande :

transformer et rénover une maison unifamiliale

Motifs de la CC :

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

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

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
- la création d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage,
- la modification du cloisonnement intérieur,
- l'aménagement du grenier en une chambre et une salle de bain,
- 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 3 janvier 2019 au 17 janvier 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien soumis à la demande présente une largeur de façade de 4,08 m ; que de nombreuses annexes à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont existantes de fait ;

Considérant que les nouvelles extensions, tant au rez-de-chaussée qu'au 1^{er} étage, s'établissent en lieu et place d'anciennes annexes (visibles sur les photographies aériennes de 1953) ; que celle-ci n'ont jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant, cependant, que la profondeur des annexes au rez-de-chaussée est réduite d'environ 2,90 m par rapport à la situation existante ; que la profondeur ainsi libérée est transformée en une terrasse en contrebas d'un mètre par rapport au niveau du jardin ;

Considérant, en outre, que ses annexes viennent s'établir contre la construction voisine de gauche ; que la parcelle de gauche (n°25) est entièrement construite ;

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 projetée au 1^{er} étage dépasse les profils des constructions voisines ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la nouvelle extension et sa terrasse dépassent, en profondeur, les deux constructions voisines d'environ 4 m ; que le volume permet la création d'une chambre supplémentaire à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche est rehaussé d'environ 80 cm dans sa partie la plus haute ;

Considérant qu'une terrasse de 4,8 m² est prévue sur une partie de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ; qu'elle est accessible depuis une chambre, lui conférant dès lors un caractère accessoire ;

Considérant qu'un recul de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers les n°17-19) est maintenu en respect des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant, par conséquent, que les extensions projetées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'afin d'ouvrir l'ensemble des pièces du rez-de-chaussée vers le jardin et d'apporter de la lumière naturelle vers les pièces centrales, le mur porteur entre le salon à l'arrière et la salle à manger centrale est supprimé ;

Considérant également que le mur porteur existant entre la cuisine et la salle à manger est largement ouvert ; que des verrières sont également prévues sur les toitures plates, le long de la limite

mitoyenne de droite et le long de la façade arrière, pour éclairer les pièces centrales respectivement au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que les puits de lumière, placés à plus de 2,60 m par rapport au niveau fini du plancher du rez-de-chaussée, sont conformes aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que ces modifications permettent la création d'espaces de vie ouverts et lumineux ;

Considérant que la profondeur de la parcelle est de 35,50 m ;

Considérant que, malgré une importante profondeur de bâtisse, la profondeur du rez-de-chaussée reste cohérente avec l'alignement des façades arrières des constructions avoisinantes ;

Considérant en outre le maintien d'un jardin de dimensions confortables (plus de 15 m) ;

Considérant que l'ensemble des façades arrières est traité en enduit sur isolant de ton clair ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de l'espace sous toiture, actuellement un grenier, en une 3^{ème} chambre (14,7 m²) et une salle de bain ;

Considérant que ces nouvelles pièces présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que l'espace central au 1^{er} étage est transformé en une salle de bain et un WC ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des châssis existants en façade avant ;

Considérant que le bien a été construit avant 1932 ; que les châssis existants de fait et proposés sont dépourvus d'imposte et de division ;

Considérant que la largeur des baies dépasse légèrement le mètre ;

Considérant dès lors que l'absence de division permet d'augmenter l'apport d'éclairement naturel du logement ;

Considérant toutefois que l'absence d'imposte ne permet pas de respecter les caractéristiques urbanistiques du bien datant du début du XX^{ème} siècle ;

Considérant en outre la présence de volets en PVC apposés sur la façade, au-dessus des baies du 1^{er} étage ;

Considérant que ces volets en saillie sur la façade avant contreviennent au bon aménagement des lieux et ne s'intègrent pas à l'esthétique du bâtiment ;

Considérant que les plans annexés à la demande ne précisent ni la couleur des châssis proposés, ni si les grilles de ventilation sont invisibles ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance de la commission de concertation, qu'il pourrait placer des châssis gris ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les volets existants en façade avant,
- prévoir des châssis munis d'impostes, sans grille de ventilation ni rejets d'eau visibles.
- préciser la couleur des nouveaux châssis.

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.

Monsieur et Madame SANDRON-BRAUN Clos des Mésanges 2

N° dossier : 17167

Objet de la demande :

rénover et construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale 3 façades

Motifs de la CC :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de rénover et construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension et d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la rehausse de la toiture,
- la modification de la lucarne en toiture avant,
- l'aménagement des combles en une 4^{ème} chambre avec salle de douche et un bureau,
- la construction d'un abri de jardin en fond de jardin ;

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 03/01/2019 au 17/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien soumis à la demande est une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension et la terrasse projetées à l'arrière du rez-de-chaussée dépassent de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne de gauche ;

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'annexe permet d'agrandir les pièces de vie au rez-de-chaussée ; que la cuisine est déplacée dans ce nouvel espace ;

Considérant que le cloisonnement au rez-de-chaussée est modifié afin de créer un large séjour en partie avant et un espace salle à manger/ cuisine vers le jardin ;

Considérant qu'un lanterneau est prévu sur la toiture plate de la nouvelle extension ;

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

Considérant néanmoins que l'extension projetée atteint une profondeur de 4,15 m ; qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche de 3,10 m ;

Considérant dès lors que le projet engendre la rehausse et prolongation du mur mitoyen de gauche ;

Considérant qu'elle est traitée en crépi sur isolant de teinte claire ; que l'isolation est prolongée vers la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que ce crépi sera visible depuis l'espace public ; que le reste de la maison est en briques ;

Considérant que la hauteur sous plafond des nouveaux locaux dépasse largement les 2,50 m prévus au titre II du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle dépasse également les 2,80 m des pièces de vie existantes ;

Considérant qu'il a dès lors lieu d'atténuer l'impact visuel de l'extension depuis l'espace public en prévoyant une teinte s'accordant à celle des briques existantes et en réduisant quelque peu la hauteur du nouveau volume ;

Considérant qu'il y a également lieu d'obtenir un accord écrit enregistré pour l'isolation de ce dit mur mitoyen en surplomb de la parcelle voisine ;

Considérant que la profondeur de la terrasse projetée à l'arrière de cette nouvelle extension dépasse de 3,60 m l'extension projetée et de 6,70 m la construction mitoyenne (n°19 de l'avenue des Mésanges) ;

Considérant que l'espace créé sous cette terrasse (93 cm de hauteur) ne sera pas fermé ;

Considérant qu'au vu des multiples pentes que présente le jardin, la terrasse dépassera, par endroits, le niveau naturel du jardin de plus de 50 cm ;

Considérant que cette terrasse est implantée à moins de 1,90m de la limite mitoyenne de gauche ; qu'elle engendre dès lors des vues directes non conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant que la note explicative annexée à la demande indique que cette vue non conforme a fait l'objet d'une servitude de vue ; qu'il y a dès lors lieu de joindre au dossier cette servitude de vue enregistrée et de l'indiquer sur les plans ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme accordé en date du 22 janvier 2019 (PU n°17099) permet la construction d'une terrasse surélevée (2,23 m de hauteur) à l'arrière du bel-étage de la construction voisine de gauche (n°19 de l'avenue des Mésanges) ;

Considérant en outre l'orientation nord-est des façades arrières ;

Considérant par conséquent que l'extension et la terrasse ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 la toiture isolée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant néanmoins que cette dérogation ne porte que sur les 16 cm de l'isolation ;

Considérant également que le bien voisin de gauche (n° 19 de l'avenue des Mésanges) a obtenu un permis d'urbanisme en date du 22 janvier 2019 (PU n°17099) pour une rehausse de toiture similaire ; que la hauteur des deux toitures projetées seront donc identiques ;

Considérant en outre qu'en toiture arrière, les profils des maisons ne sont pas alignés ; qu'en toiture avant, les lucarnes présentes dans les toitures des immeubles atténuent l'impact visuel de la légère rehausse du pan avant de la toiture ;

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

Considérant que la demande porte également sur la transformation de la lucarne existante en toiture avant ; que la toiture à 3 pans de cette lucarne est transformée en toit plat ;

Considérant qu'elle se développe sur une hauteur de 1,76 m, soit 38 cm de moins que le faite de toiture de la lucarne actuelle ; que sa largeur n'est pas modifiée ;

Considérant qu'elle présente une bonne intégration en toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à aménager les combles en une 4^{ème} chambre (14,44 m²) avec salle de douche et un bureau ;

Considérant que les espaces sous toiture présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que l'ensemble des châssis et porte d'entrée existants sont en PVC de ton blanc ; que les nouveaux châssis (lucarne et extension) seront en PVC structuré de ton gris anthracite, tandis que la porte de garage (sectionnelle et panneautée) sera en PVC structuré de ton blanc ;

Considérant que les grilles de ventilation ne seront pas visibles ;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement au caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que la demande inclut le placement d'un abri de jardin d'un peu plus de 9 m² en fond de jardin ;

Considérant que celui-ci sera légèrement visible depuis l'espace public ; contrairement aux dispositions de l'article 2 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que sa hauteur reste inférieure à 2,90 m ;

Considérant également qu'il est implanté à environ 1 m des limites de parcelle (gauche et arrière), ce qui permet l'entretien aisés haies mitoyennes ;

Considérant dès lors que cet abri de jardin s'intègre au bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur sous plafond de l'extension à 2,80m et réduire le niveau d'acrotère en conséquence,
- prévoir, pour le crépi de l'annexe une teinte visuellement douce, par exemple un blanc crème en harmonie avec la teinte des briques,
- obtenir un accord enregistré pour l'isolation de ce dit mur mitoyen en surplomb de la parcelle voisine,
- joindre au dossier la servitude de vues vers la parcelle voisine de gauche (n° 19 de l'avenue des Mésanges) enregistrée,

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) 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.

Monsieur LAMBIN

Rue Georges Huygens 31

N° dossier : 17095

Objet de la demande :

créer une lucarne en toiture arrière et une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

Motifs de la CC :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de créer une lucarne en toiture arrière et une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande adaptée à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du CoBAT, porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- l'aménagement des combles en une chambre et une salle de bain,
- l'agrandissement de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée et de la cour anglaise sous celle-ci,
- la mise en peinture des briques de la façade avant, en teinte gris anthracite,
- le réaménagement de la zone de recul, avec augmentation de sa partie perméable ;

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 03/01/2019 au 17/01/2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la non adaptation du projet au quartier résidentiel, malgré l'avis négatif de la commission rendu en date du 8/11/18 et sur les modifications non acceptables (terrasse de type « *plateforme rehaussée* », rehausse de toiture, etc.) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du bel-étage dépasse les profils des constructions voisines ;

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'une plateforme d'environ 3 m² est existante en partie arrière gauche du bel étage afin de permettre l'accès au jardin depuis la cuisine ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de cette plateforme tant en largeur qu'en profondeur pour aménager une terrasse surélevée d'une superficie de 14 m² ; qu'elle se développe sur une profondeur de 3 m et sur une largeur de 3,96 m ;

Considérant qu'elle dépasse dès lors la profondeur des constructions voisines de gauche et de droite de respectivement 3 et 4 m ;

Considérant qu'un escalier quart-tournant permet l'accès vers le jardin ;

Considérant qu'une cour anglaise est prévue sous l'entièreté de la terrasse (hauteur libre de 2,10 m) ; qu'elle vise à permettre l'accès au jardin depuis les pièces du rez-de-chaussée (buanderie, chaufferie, garage, etc.) ;

Considérant qu'un recul de 1,90 m est observé depuis la terrasse par rapport à la limite mitoyenne de droite ; qu'un bac planté à l'extrémité gauche de la terrasse empêche les vues obliques vers la propriété voisine de gauche ;

Considérant qu'une construction voisine a obtenu un permis d'urbanisme début 2018 pour, entre autres, la réalisation d'une terrasse à l'arrière du bel étage, sur la toiture plate d'un volume semi-enterré ;

Considérant dès lors que la terrasse sollicitée, d'une superficie de 14 m², s'intègre relativement discrètement au bâti circonvoisin et qu'elle ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'isolation par l'extérieur de la toiture ; que cette isolation engendre une rehausse de la toiture de 19 cm ;

Considérant que le faite du bien est maintenu plus bas que le faite des constructions voisines ;

Considérant qu'une lucarne est construite en toiture arrière ; qu'elle se développe sur une largeur de 2,70 m et une hauteur de 1,80 m ;

Considérant que la construction de cette lucarne permet l'aménagement d'une salle de bain et d'une chambre de 9 m² dans les combles en lieu et place du grenier ; que ces nouvelles pièces de vie bénéficient d'une hauteur sous plafond de 2,30 m sur une large partie de leur superficie ;

Considérant néanmoins que cette lucarne est presque aveugle, munie seulement d'une petite fenêtre dans son angle supérieur droit ;

Considérant que cette absence de vitrage augmente l'impact visuel de la lucarne depuis les parcelles voisines ;

Considérant dès lors qu'elle ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales du bien et du voisinage ;

Considérant en outre que les matériaux de la lucarne ne sont pas indiqués sur les plans ; qu'il conviendrait de modifier les plans avec les matériaux choisis ;

Considérant qu'afin de limiter son impact visuel depuis les parcelles voisines, il conviendrait dès lors de proposer une lucarne munie de fenêtres de plus grandes dimensions ;

Considérant que le projet prévoit également de peindre l'ensemble de la façade avant, actuellement en parement de briques de ton rouge, en gris anthracite ;

Considérant que l'ensemble des maisons du quartier, construites à la même époque que le bien soumis à la demande, présente une façade en briques, caractéristique de l'époque de construction ;

Considérant que la zone de recul est actuellement entièrement imperméabilisée ; qu'il est prévu de la réaménager en augmentant les superficies perméables et plantées notamment autour des chemins d'accès vers les portes d'entrée et de garage ;

Considérant que la rue est particulièrement étroite, rendant l'accès au garage difficile en cas de reconstruction du muret de clôture à l'alignement, tel que prévu dans le permis délivré pour la construction du bien en 1961 ;

Considérant dès lors que l'aménagement proposé de la zone de recul ne contrevient pas au bon aménagement des lieux et respecte l'esprit des prescriptions des articles 3 et 4 du règlement communal sur les bâtisses et 11 du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- proposer une lucarne en toiture arrière munie de fenêtres de plus grandes dimensions afin de limiter son impact visuel depuis les parcelles voisines et compléter les plans avec ses matériaux,
- ne pas peindre la façade avant (laisser les matériaux d'origine apparents).

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.

MGPH S.P.R.L.
Rue Valduc 305

Objet de la demande :

démolir les garages et construire un immeuble de 3 logements et bureaux et 4 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot

Motifs de la CC :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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

Considérant qu'il s'agit de démolir les garages existants et construire un immeuble de 3 logements et bureaux et 4 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de 31 boxes de garages et ateliers
- la construction d'un immeuble (*R+3*) de 3 logements à front de parcelle (A)
- la construction d'un espace de bureaux (*Rez*) à l'arrière de l'immeuble (B) et
- la réalisation de 4 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot (C,D,E et F) avec un sous-sol accueillant 8 emplacements de stationnement pour ces logements

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03 janvier 2019 au 17 janvier 2019 et que dix-huit lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les dérogations excessives du projet aux règlementations urbanistiques en vigueur
- l'impact excessif du projet sur l'intérieur d'îlot, par l'augmentation de la hauteur des constructions (garages rez aujourd'hui), la proximité des maisons arrières par rapport aux jardins voisins, l'augmentation de la densité et le peu d'espaces verts créés alors qu'il faudrait viser à l'amélioration de l'intérieur d'îlot, comme cela a été exigé dans d'autres permis autorisés dans le quartier
- l'interrogation sur la situation de droit des garages existants
- le faible impact des garages existants à contrario des constructions prévues qui représenteraient une augmentation de près de 80 % des volumes construits et la hauteur des constructions dans l'îlot serait augmentée de près de 50%
- les vis-à-vis directs et vues intrusives sur l'arrière des habitations de l'îlot
- l'impact de la construction d'un niveau de sous-sol sur les nappes phréatiques et les parcelles voisines
- l'augmentation de la pression sur le stationnement dans les rues, d'autant que le projet supprime plus de 30 garages et ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour les 3 logements de l'immeuble avant ni pour l'espace de bureaux
- l'impact sur la mobilité du quartier sans qu'aucune étude de mobilité ne soit réalisée
- l'alignement de la façade avant, le retrait du rez-de-chaussée engendrant un sentiment d'insécurité et, à l'étage, des vues vers le bow-window du n°307
- l'absence d'accès aux maisons pour les services de secours en cas d'incendie

Considérant que la parcelle est actuellement occupée par 28 boxes de garages et 3 petits ateliers ;

Considérant que le dernier permis octroyé pour le bien disponible dans les archives de la Commune porte sur la construction de dépôts et hangars en fond de parcelle en 1946 ;

Considérant néanmoins que, sur la photographie aérienne de 1953, les constructions sont visibles telles qu'existant aujourd'hui, excepté le premier atelier à droite de l'allée carrossable ;

Considérant également qu'une autorisation a été délivrée par le collège en 1955 pour la construction d'un hangar provisoire sans qu'aucune période ne détermine l'enlèvement de cette construction ;

Considérant que ces constructions de gabarit *REZ* à toiture plate ou légère pente sont accolées aux limites mitoyennes, sur tout le périmètre de la parcelle, au niveau de sa partie la plus large ;

Considérant que les boxes disposent d'une hauteur comprise entre 2,40m et 4m, et ponctuellement 5 et 6 m pour les 2 ateliers en fond de parcelle ;

Considérant que ces hangars seraient démolis au profit de la construction, à l'avant de la parcelle, d'un immeuble de 3 logements et en intérieur d'îlot, de 4 maisons unifamiliales 4 chambres d'environ 160m² chacune, implantées au centre de la largeur de la parcelle ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière :

- d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art.3) en ce que la façade avant de l'immeuble projeté à front de rue n'est pas implantée à l'alignement (rez-de-chaussée en retrait d'environ 3,50m et 3^{ème} étage en retrait)
- de profondeur de la construction (titre I, art.4) en ce que les nouvelles constructions dépassent les trois quarts de la profondeur du terrain
- de profondeur de la construction (titre I, art.4) et de toiture – hauteur (titre I, art.6) en ce que le profil des constructions projetées (l'immeuble de 3 logements et les maisons unifamiliales) dépassent les profils des deux constructions mitoyennes
- de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) en ce que la hauteur de la façade avant de l'immeuble est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée
- d'éléments en saillie sur la façade – balcons, terrasses et oriels (titre I, art.10) en ce que la largeur de l'oriel prévu en façade avant est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade
- de rampe de sortie des parkings (titre VIII, art.3) en ce que celle-ci présente une pente de plus de 4% sur les 5 premiers mètres

Considérant que l'immeuble projeté à front de rue (A) vient s'implanter entre deux immeubles existants et ainsi refermer une dent creuse ;

Considérant la création de logements présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant le programme de l'immeuble à ériger à l'avant de la parcelle, réparti comme suit :

- la rampe d'accès au garage, le chemin d'accès piéton vers l'intérieur d'îlot, les locaux communs (compteurs, poussettes, poubelles), la cage d'escalier et les emplacements vélos au rez-de-chaussée
- un logement deux chambres avec terrasse en façade avant au 1^{er} et 2^{ème} étages
- un logement une chambre avec terrasse en façade arrière au 3^{ème} étage

Considérant que le recul de la façade fermée, au niveau du rez-de-chaussée, permet de maintenir une zone de tampon à la sortie de la rampe de garage, avant le trottoir, ainsi qu'une zone plantée qui participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que l'oriel projeté aux 1^{er} et 2^{ème} étages permet de créer des espaces intérieurs plus confortables par l'aménagement de pièces à angles droits ; que le débord engendré par rapport au plan créé entre les 2 façades des constructions mitoyennes ne dépasse pas le mètre autorisé (90cm au point le plus éloigné de la façade) ;

Considérant que cet oriel n'engendre aucune vue non conforme au code civil vers les propriétés mitoyennes, contrairement au bow-window existant aux étages du n°307 ;

Considérant que le recul du rez-de-chaussée ainsi que l'oriel et les retraits au niveau des terrasses permettent une animation esthétique de la façade avant ;

Considérant que les étages 1 et 2 s'adossent en partie aux constructions existantes ;

Considérant néanmoins que leur profondeur importante (13 m au centre de la largeur de parcelle) dépasse celle de l'immeuble le plus profond (de gauche), engendrant ainsi des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et de toiture-hauteur (titre I, art.6) ;

Considérant que le 3^{ème} étage à toiture plate vient s'implanter entre 2 volumes de toitures en pente ;

Considérant que ce volume est implanté en recul de la façade avant d'environ 1,20m ;

Considérant qu'à gauche de la limite mitoyenne, il présente un retrait de 92 cm contre un pan de toiture reprenant la pente de l'immeuble mitoyen de gauche ;

Considérant qu'à droite, un plus petit volume à toiture plate, comprenant la cage d'escaliers, vient faire la liaison avec la toiture de l'immeuble mitoyen de droite (n°297) ;

Considérant que ces 2 volumes à toiture plate dépassent les profils des constructions mitoyennes, dont les toitures sont à double pente ;

Considérant que la construction de l'immeuble à front de rue engendre des rehausses relativement importantes du mur mitoyen de droite (2m de profondeur sur 4m de hauteur afin d'obtenir une profondeur de plus de 12m aux étages 1 et 2, ainsi qu'une rehausse triangulaire pour le 3^{ème} étage) ;

Considérant de plus que le projet, qui supprime au moins 28 emplacements de stationnement sur la parcelle, ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour ces 3 logements, ni pour les 84m² de bureaux projetés à l'arrière du rez-de-chaussée (B) ;

Considérant que le quartier subit actuellement une pression importante en matière de stationnement ;

Considérant par ailleurs que cette partie du projet prévoit l'aménagement de 3 appartements, dont 2 à 2 chambres, pouvant accueillir des familles ;

Considérant que le programme, trop lourd pour la parcelle, engendre une densification de l'intérieur d'ilot ;

Considérant de plus que le nombre de parkings demeure insuffisant (8 emplacements réservés aux 4 maisons unifamiliales et aucun pour les 3 appartements ni le bureau) ;

Considérant également que les trois volumes de typologie différente (double pente en tuiles rouge, volume en recul en briques et volume annexe en briques de verre) proposés en toiture de l'immeuble ne permettent pas une intégration harmonieuse de ce 3^{ème} étage aux constructions existantes ;

Considérant que la construction projetée à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble pour la création d'un bureau vient entièrement s'adosser à la construction mitoyenne existante de gauche (n°307) ;

Considérant que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet respecte le solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible dans la maille de cette zone (AUD-01) ;

Considérant qu'un bureau de 85 m² reste inférieur au seuil de 250 m² qui peuvent être admis par immeuble ;

Considérant que l'aménagement de ce bureau ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de la zone ;

Considérant que le projet prévoit de construire, en intérieur d'ilot, 4 maisons unifamiliales, 3 et 2 façades ;

Considérant que les constructions en intérieur d'ilot sont implantées au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle, en dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) ;

Considérant que la demande vise également à construire un niveau de sous-sol de 520m², accessible depuis la rue Valduc par une rampe située à droite de la parcelle, afin d'y aménager 8 boxes de garages (2 par logement) et des escaliers privatifs, directement accessibles depuis le rez-de-chaussée des maisons ;

Considérant que les constructions hors-sol présentent un gabarit *R+1+toiture plate* dont les corniches atteignent une hauteur de 6,30m ; que cette hauteur, conséquence du gabarit projeté afin de permettre la construction de 2 étages à toiture plate, est excessive pour des constructions implantées au-delà des constructions érigées à front de voirie ;

Considérant que l'implantation des constructions projetées ne permet pas de maintenir des reculs suffisants (4,15m et 3, 15m) par rapport aux limites mitoyennes de droite et de fond de parcelle pour limiter l'impact visuel et intrusif de ces constructions vers les jardins et propriétés voisins ;

Considérant que les volumes projetés en fond de parcelle abritent quatre logements à 4 chambres qui généreront une occupation et une activité importante en intérieur d'ilot, et susceptibles d'en perturber la tranquillité ;

Considérant également l'emprise trop importante des constructions en intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que les actes et travaux projetés en intérieur d'îlot doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que, malgré la création de jardins, les constructions projetées réduiraient de manière excessive les zones de cours et jardins et mettraient en péril les caractéristiques essentielles de ces zones et de l'intérieur d'îlot ;

Considérant également que l'implantation des bâtiments ne permet pas l'aménagement d'un jardin qualitatif et empêcherait le développement normal de la couronne d'arbres à haute tige, caractéristiques d'un intérieur d'îlot de qualité ;

Considérant que sur la parcelle, déjà densément construite aujourd'hui, les superficies planchers des constructions hors sol seront augmentées de plus de 60%, passant de 671 à 1099m², soit un P/S de 86 % ;

Considérant par conséquent que le projet, comportant de nombreuses et importantes dérogations, par l'implantation, les gabarits et la densité des constructions proposées, l'occupation et la minéralisation excessives de la parcelle (plus de 520m²), contrevient au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'octroi de dérogations ne peut s'envisager qu'au regard du bon aménagement des lieux ; que celles-ci sont donc refusées ;

Considérant que la sécurité incendie n'est pas une compétence de l'urbanisme ;

Considérant qu'aucun avis du SIAMU n'a été fourni par le demandeur sur le projet ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis d'urbanisme doit être refusé.

ENTREPRISE JACQUES DELENS S.A. Avenue Pré des Agneaux 67 - 71

N° dossier : 17157

Objet de la demande :

démolir un hangar, construire un immeuble de 7 logements et abattre 1 arbre

Motifs de la CC :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur- éléments techniques- lucarnes)

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

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection du bien classé les cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » classées comme ensemble par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/02/2001 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un hangar, construire un immeuble de 7 logements et abattre 1 arbre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'un hangar existant
- l'abattage d'un arbre en fond de parcelle
- la construction d'un immeuble de 7 logements

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03 janvier 2019 au 17 janvier 2019 et que seize lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les rehausses importantes des murs mitoyens engendrées par le projet, notamment pour la réalisation du parking sur tout le long de la parcelle du n°75, dont le jardin se situe en contrebas du niveau du terrain objet de la demande
- la prise de lumière et l'effet d'écrasement engendrés par la profondeur de l'immeuble sur la parcelle voisine, dont la largeur est limitée à 6m, ainsi que sur les jardins avoisinants
- l'impact renforcé du projet de par son implantation sur un terrain en surplomb et la suppression du talus arboré qui atténue aujourd'hui le dénivelé entre les 2 terrains (projet et n°75)
- les (trop) nombreuses dérogations du projet et le non-respect de la prescription 0.6 du PRAS (atteinte à l'intérieur de l'ilot par la construction du sous-sol et des constructions, malgré le retrait latéral) et de l'art.13 du titre I du règlement régional d'urbanisme sur le maintien d'une surface de pleine terre d'au moins 50% en zone de cours et jardins
- l'occupation trop importante du sol, l'ampleur du projet, trop ambitieux pour la taille de la parcelle et visant à une densification excessive de celle-ci
- les dépassements du projet par rapport aux toitures mitoyennes, nécessaires dans le choix de réaliser un immeuble à logements multiples alors que la construction de 2 ou 3 maisons unifamiliales permettrait de respecter le règlement régional d'urbanisme
- les vues directes et intrusives vers les propriétés voisines générées par les fenêtres latérales des extensions et les terrasses projetées à l'arrière de l'immeuble
- les difficultés de parking actuelles et le peu d'emplacements prévus dans le projet en regard du programme (appartements de plusieurs chambres) et la difficulté d'accès au niveau du sous-sol par une rampe débouchant sur le trottoir
- le croisement des voitures dans la rue, possible aujourd'hui grâce à l'espace dégagé devant la parcelle qui deviendra impossible par la réalisation du projet et la demande d'analyser la possibilité de mettre la rue à sens unique
- l'incohérence du projet par rapport à son environnement, constitué principalement de maisons unifamiliales à gabarit *R+2+Toiture en pente* et situé face au Logis-Floréal
- l'esthétique de la façade avant qui ne respecte ni les caractéristiques des constructions voisines ni celles du quartier historique du Floréal
- le risque de précédent qui pourrait être créé dans le quartier si de telles dérogations étaient autorisées
- les désagréments de ce projet d'immeuble pour le voisinage au niveau de l'intimité, de la qualité de vie et de la convivialité de ce quartier au caractère villageois
- la perte de valeur des biens voisins

Considérant que la parcelle est actuellement occupée par un hangar de 100m² situé en fond de parcelle, le long de la limite mitoyenne de droite et, sur le reste de la parcelle, hormis le talus planté situé le long de la limite mitoyenne de gauche, une zone d'entreposage imperméable (parking à ciel ouvert) pour l'entreprise de déménagements et transports qui a occupé le bien jusqu'à récemment ;

Considérant que ces aménagements seraient démolis au profit de la construction, à l'alignement, d'un immeuble de 7 logements ;

Considérant dès lors que le projet viendrait refermer une dent creuse ;

Considérant que le programme de l'immeuble est réparti comme suit :

- au niveau du sous-sol, par rapport au niveau de la rue : 7 emplacements de stationnement, un local vélos de 13 emplacements, les locaux techniques et communs ainsi que les caves

- au rez-de-chaussée : le hall d'entrée, un appartement 2 chambres et un 1 chambre, ainsi que la rampe d'accès vers le niveau de parkings

- aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 2 appartements 2 chambres avec terrasses à l'avant et à l'arrière

- au 3^{ème} étage (sous toiture) : 1 appartement 2 chambres avec terrasse à l'avant et à l'arrière

Considérant la particularité de cette parcelle de 18m de large, dont le niveau du sol a été modifié et remblayé en partie afin de prolonger le niveau du trottoir jusqu'en fond de parcelle ;

Considérant que le niveau actuel du sol se situe un niveau plus haut que celui des jardins voisins ;

Considérant que le niveau de parking de 380m² vient occuper la quasi-totalité de la parcelle hormis une bande résiduelle de 3,70m de profondeur, en fond de parcelle ;

Considérant par conséquent qu'une partie du niveau du parking projeté en sous-sol se trouve hors-sol ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) en ce que la profondeur projetée du niveau du sous-sol ne permet pas de maintenir une surface perméable d'au moins 50% de la surface de la zone de cours et jardins ;

Considérant dès lors que le projet porte atteinte à l'intérieur d'ilot, en contradiction avec la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la rampe d'accès à ce sous-sol depuis la rue est implantée le long de la mitoyenneté, adossée à la construction existante de droite ; qu'elle se prolonge 10m au-delà de la profondeur de cette construction ;

Considérant que, le niveau du terrain voisin de droite, à l'arrière de la parcelle, étant un étage plus bas que celui du projet, une rehausse triangulaire du mur mitoyen de droite sur une profondeur d'environ 10m est également nécessaire pour réaliser la couverture de ladite rampe ;

Considérant de plus que la construction de ce sous-sol engendre une rehausse du mur mitoyen de gauche sur une hauteur d'environ 2,30m et une profondeur de 14,60m ;

Considérant que, malgré la couche de terre arable de 60cm prévue sur la toiture du sous-sol, le taux d'imperméabilisation du projet atteint 85 %, ce qui est excessif ;

Considérant que la demande déroge également 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 les profils des constructions projetées aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages dépassent les profils des deux constructions mitoyennes ;

Considérant en effet qu'au rez-de-chaussée, la profondeur de l'étage est portée à 12,75m au centre de l'immeuble ; qu'au niveau des limites mitoyennes, celle-ci est réduite à 10,25m sur 3m de largeur ;

Considérant que, malgré ces reculs latéraux, la profondeur de l'immeuble reste en dérogation de plus de 3,25m par rapport à la construction mitoyenne la plus profonde (construction voisine de droite) au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage et de 2,50m au 1^{er} étage ;

Considérant que le projet engendre également une rehausse du mur mitoyen de gauche d'1m au niveau des rez-de-chaussée et 2^{ème} étage et du mur mitoyen de droite du rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage, de plus de 8m de hauteur sur une profondeur de 2,25m ;

Considérant que l'alignement des façades arrières des constructions de la rue est cohérent et que les profondeurs des immeubles varient entre 8 et 10m aux étages et ponctuellement jusqu'à 11m au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la profondeur proposée est disproportionnée au regard des gabarits des immeubles de cette portion de la rue et engendre des rehausses excessives des murs mitoyens ;

Considérant en outre que le projet prévoit l'installation de terrasses accolées aux extensions des 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que celles-ci, ne sont pas intégrées au volume bâti et tournées vers les propriétés voisines mitoyennes ;

Considérant qu'au 3^{ème} étage, une terrasse de 20m² est également prévue à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant de plus que les jardins alentour sont situés en contrebas du jardin projeté ;

Considérant que les reculs latéraux de 3m et 5m au 3^{ème} étage ne sont pas suffisants pour limiter les vues plongeantes et intrusives depuis les terrasses et assurer l'intimité des propriétés et jardins voisins ;

Considérant qu'au troisième étage, le projet prévoit l'aménagement, sous la toiture, d'un logement 2 chambres ;

Considérant que cet aménagement a pour conséquence, afin d'améliorer l'habitabilité de cet étage sous toiture, la création d'une importante lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette lucarne déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art.6) en ce que sa hauteur dépasse 2m et en ce que sa largeur dépasse les 2/3 du développement de façade ;

Considérant que cette dérogation porte sur une largeur d'environ 2m (14 au lieu de 12m) ;

Considérant que celle-ci est implantée dans l'alignement du plan de la façade arrière ; que sa hauteur atteint ainsi 2,70m ;

Considérant que cette lucarne, d'un peu plus de 14m de large, présente des dimensions disproportionnées par rapport au bâti dans lequel elle s'inscrit (toitures à double pente d'une largeur moyenne de 6m) ;

Considérant qu'elle s'apparente davantage à un étage supplémentaire qu'à un élément de toiture ;

Considérant que les étages de l'immeuble sont desservis par un ascenseur placé au centre de celui-ci ;

Considérant que son cabanon technique présente une saillie de plus d'1m par rapport au plan de toiture de la lucarne dans laquelle il est implanté, en dérogation aux prescriptions de l'art.6 du titre I (toiture - éléments techniques) du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce cabanon ne présente pas un impact visuel excessif au regard de ses dimensions limitées et du fait qu'il soit peu visible depuis l'espace public ;

Considérant néanmoins qu'il résulte du programme ambitieux ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble présente une typologie d'immeuble à appartements résolument contemporaine de par ses grandes ouvertures vitrées à fleur de plancher et ses balcons débordants qui ne s'intègre pas suffisamment au contexte bâti ;

Considérant par conséquent que le projet trop dense ne présente pas une bonne intégration dans son environnement et serait de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que le nombre et l'ampleur des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme qui en découlent sont trop importants ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture-hauteur, lucarnes et éléments technique (titre I, art. 6) ainsi que de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) contreviendraient au bon aménagement des lieux et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que la CRMS n'a pas rendu d'avis sur la demande ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé.

**Madame NIELS
Avenue Cardinal Micara 60**

N° dossier : 17176

Objet de la demande :

mettre une maison unifamiliale en conformité

Motifs de la CC :

- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquent et en zone de construction ouverte (zone A) du plan particulier d'affectation du sol n°28 arrêté par arrêté royal du 16/03/1984 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre une maison unifamiliale existante en conformité ;

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 03/01/2019 au 17/01/2019 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 actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le bien à mettre en conformité a été construit suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme (PU n°7052) en 1953 ; que ce bien a subi des transformations, notamment en toiture, telle que prévues dans le PU n°10537 délivré en 1970 ;

Considérant qu'un PPAS (n°28) sur le quartier compris entre le chemin du Putdael, les avenues colonel Daumerie et de Tervuren, la chaussée de Tervuren, la Drève du Renard et l'avenue Cardinal Micara a été arrêté par arrêté royal du 16/03/1984 ;

Considérant que ce PPAS situe la construction existante de droit hors zone de bâtisse, en zone de cours et jardins ;

Considérant en outre que le permis d'urbanisme, délivré en 1985 pour la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée, comportait la clause de délivrance suivante : « à titre précaire en attendant la réalisation de l'affectation définitive prévue au plan particulier d'aménagement, à savoir la construction dans la zone de bâtisse de la parcelle concernée telle que prévue au dit plan particulier d'aménagement » ;

Considérant que la construction est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS ; que son implantation telle qu'existante depuis 1953 et modifiée en 1970 et 1985 est donc régulière ;

Considérant que le bien présente des qualités architecturales certaines ; qu'elle est l'une des premières maisons construites dans le quartier ;

Considérant par conséquent que sa destruction en vue de la construction d'une nouvelle habitation en zone de bâtisse n'est pas envisageable ;

Considérant que son maintien ne contrevient donc pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant néanmoins que certaines modifications de volume ont été apportées au bien depuis 1985 ;

Considérant que la demande déroge dès lors aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que des modifications de volumes au rez-de-chaussée modifient l'implantation existante de la construction isolée ;

Considérant qu'en façade arrière (nord-ouest), au niveau de la salle à manger, une baie sortante de forme triangulaire a été ajoutée ; que le mur droit de la cuisine présente désormais une légère courbure convexe construite en briques de verre ;

Considérant de plus qu'un petit volume supplémentaire (2,54 m²) a été construit dans le coin droit de la façade avant (sud-est) ; que ce volume ferme le coin « cassé » existant pour y créer un nouveau hall d'accès à la cuisine ;

Considérant ces modifications de volumes sont minimales ; qu'elle s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien, sans en modifier la typologie et s'apparentant davantage à des aménagements légers de confort qu'à une réelle modification du bien ;

Considérant par conséquent que ces modifications ne sont 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 d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) est minimale et acceptable ;

Considérant également qu'une fenêtre de toiture ronde a été placée sur la toiture plate de l'extension réalisée en 1985 ; qu'elle permet un apport de lumière naturelle supplémentaire dans la salle à manger ;

Considérant également que le volume au 2^{ème} étage prévu par le permis d'urbanisme PU n°11584 sur le volume dressing existant n'a pas été réalisé ; qu'une toiture plate non-accessible a été maintenue en lieu et place de ce volume ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation – constructions isolées (titre I, art. 7) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Monsieur et Madame VAN DAMME-PEPE Avenue Charles Schaller 18

N° dossier : 17172

Objet de la demande :

transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extension rez et lucarne)

Motif de la CC :

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

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 3 façades (extension rez et lucarne) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03 janvier 2019 au 17 janvier 2019 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 que le projet prévoit la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place d'une véranda existante ;

Considérant que cette extension vient en partie s'adosser à une construction mitoyenne existante à gauche ;

Considérant que la profondeur de l'extension projetée vient s'aligner à celle de la construction mitoyenne ;

Considérant de plus que le niveau du sol de la nouvelle extension est baissé d'environ 50cm, ce qui permet d'en diminuer la hauteur par rapport à l'extension mitoyenne ;

Considérant que la construction de cette extension n'engendre dès lors qu'une rehausse triangulaire limitée du mur mitoyen, la construction voisine présentant une toiture en pente alors que l'extension projetée présente une toiture plate ;

Considérant que l'extension projetée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'elle permet la création d'espaces de vie plus confortables, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de celle-ci dépasse 2m ;

Considérant que la hauteur de cette lucarne implantée dans le plan de la façade arrière atteint plus de 2,60m ;

Considérant de plus que la lucarne, un volume cubique foncé sans corniche débordante et peu vitré, présentera un impact visuel important ;

Considérant que cet impact pourrait être réduit, notamment par un recul de celle-ci par rapport au plan de la façade arrière, qui permettrait également de limiter la dérogation en hauteur de la lucarne ;

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

Avis favorable à condition de prévoir un retrait de la lucarne par rapport au plan de la façade arrière d'au moins 70cm

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

Monsieur et Madame SCHWIERZ et ZADEMACH - SCHWIERZ Rue Léon Savoir 10

N° dossier : 17175

Objet de la demande :

agrandir et modifier le volume de toiture et construire une extension en façade avant d'une maison unifamiliale 4 façades

Motifs de la CC :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 modifier le volume de toiture et construire une extension en façade avant d'une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification du volume de toiture à multiples pentes par une toiture à double versant
- la réalisation d'une lucarne en toiture avant et de 2 lucarnes en toiture arrière
- la construction d'une extension en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03 janvier 2019 au 17 janvier 2019 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 que la demande porte sur la modification du volume de toiture de cette maison de type bungalow ;

Considérant dès lors 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 la toiture existante n'est pas habitable dans sa configuration actuelle ;

Considérant que le projet prévoit d'y aménager deux chambres supplémentaires et pour ce faire, de construire une toiture à double pente légèrement rehaussée et munie de trois lucarnes ;

Considérant que la typologie de la nouvelle toiture et des lucarnes s'inspire de constructions existantes dans le quartier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la hauteur des lucarnes projetées dépasse 2m ;

Considérant que la hauteur des lucarnes, qui présentent, elles aussi, des toitures à double pente, varie entre 1,3m et 2,25 pour celles prévues en toiture arrière et entre 1,60m et 2,70m pour celle implantée en toiture avant ;

Considérant que les lucarnes ne présentent une hauteur supérieure à 2m que ponctuellement et qu'elles présentent des largeurs réduites ;

Considérant de plus qu'elles s'intègrent discrètement à la toiture proposée ;

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

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'un petit volume en façade avant, afin de créer un hall d'entrée et ainsi marquer l'entrée de la maison ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que cette extension se situe dans cette zone ;

Considérant néanmoins que la zone de recul de cette maison, située dans un clos en « tête de pipe », dispose d'une large profondeur (plus de 8m) et est largement plantée ;

Considérant que cette extension possède des dimensions réduites (5,8m²), qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de la maison sans porter atteinte au caractère vert et planté du jardin et à front de rue ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) 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 toiture – lucarne (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Monsieur GOLDYN
Chaussée de Watermael 73 b5

N° dossier : 17166

Objet de la demande :

agrandir la lucarne en toiture arrière

Motifs de la CC :

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir la lucarne en toiture arrière ;

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 03 janvier 2019 au 17 janvier 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant néanmoins que cette lucarne ne dispose que d'une largeur limitée ;

Considérant qu'une toiture plate partiellement aménagée en terrasse limite son impact visuel depuis l'intérieur d'ilot ;

Considérant qu'elle permet d'aménager une salle de bain plus confortable pour ce logement 3 chambres ;

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

Considérant cependant que cette lucarne est implantée le long de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce qu'elle ne prévoit pas une rehausse du mur mitoyen en maçonnerie pleine de 28 cm érigée à cheval sur la mitoyenneté ;

Considérant de plus que les représentations de ce mur mitoyen en plan et en élévation ne concordent pas ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ce prescrit afin d'en permettre l'utilisation éventuelle par le propriétaire voisin ;

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

Considérant que la présente demande fait suite à un précédent permis autorisé le 15 mars 2016 (permis d'urbanisme n°16377) pour mettre en conformité un immeuble de 5 logements et 1 commerce accessoire (fermeture des balcons, lucarne et terrasse) ;

Considérant que ce permis a été autorisé car les plans modificatifs répondaient aux conditions suivantes :

- réduire les dimensions de la terrasse aménagée au 3^{ème} étage en supprimant, au-delà des cheminées, les garde-corps et les brise-vues existants et en prévoyant des reculs latéraux d'au moins 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes et un retrait par rapport au nu extérieur de la façade arrière du 2^{ème} étage d'au moins 1,50 m
- prévoir la pose de garde-corps limitant la zone accessible de la toiture plate
- végétaliser les zones non accessibles de la toiture plate

Considérant que la terrasse aménagée en toiture du 3^{ème} étage ne respecte pas les conditions imposées dans le permis précédent délivré pour le bien ;

Considérant que l'adaptation de la terrasse agrandie sans permis d'urbanisme, mettra fin à une infraction urbanistique ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'imposer des délais de mise en œuvre pour ces travaux de mise en conformité, en application de l'article 192 du CoBAT ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter la lucarne sur la limite mitoyenne de gauche en prévoyant une rehausse du mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28cm à cheval sur la limite mitoyenne)
- réaliser la terrasse conformément aux plans fournis

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

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

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

Madame ENGLEBERT Allée des Colzas 30

N° dossier : 17178

Objet de la demande :

mettre en conformité un immeuble de deux appartements

Motifs de la CC :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble de deux appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la modification de la répartition des logements,
- la création d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage,
- la suppression du jardin d'hiver existant de fait à l'arrière du rez-de-chaussée au profit d'une petite terrasse,
- la suppression de l'abri de jardin existant de fait en fond de parcelle,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/01/2019 au 17/01/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 6987, délivré en 1953, prévoyait la transformation de l'immeuble à deux appartements par la rehausse de façade avant et la création d'une extension à l'arrière du 2^{ème} étage ; qu'un troisième appartement devait ainsi y être créé ;

Considérant que seule la rehausse de façade avant a été réalisée telle que prévue dans le permis d'urbanisme de 1953 ;

Considérant que l'immeuble accueille deux appartements 1 chambre (duplex) de fait ; que le programme se présente comme suit :

- au sous-sol : deux caves, un local vélo, un local poubelles et un local compteurs,
- au rez-de-chaussée : la zone de jour du duplex 1 avec accès à une cour anglaise et au jardin,
- au 1^{er} étage : la zone de nuit du duplex 1 en partie arrière et la zone de nuit du duplex 2 en partie avant,
- au 2^{ème} étage : la zone de jour du duplex 2 ;

Considérant que la véranda construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme à l'arrière du rez-de-chaussée est supprimée ; qu'une cour anglaise avec escalier d'accès au jardin est maintenue ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du 2^{ème} étage dépasse de plus de 3 m le profil du voisin le moins profond (n°32) ;

Considérant qu'une terrasse d'environ 9 m² est aménagée sur la toiture plate du volume du 1^{er} étage ; qu'un recul de 1,90 m et de 60 cm sont, respectivement, observés par rapport aux limites moyennes de droite et du bord de la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse est entièrement comprise dans le profil de la construction voisine de gauche (n°28) ; qu'elle permet au duplex 2 de disposer d'un espace extérieur agréable ;

Considérant que la lucarne existante de fait est transformée en une lucarne avec porte fenêtre par la suppression de l'allège existante ; que celle-ci permettra l'accès à la nouvelle terrasse ;

Considérant par conséquent que cette dernière 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 – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été remplacé ; que les petits bois des petites baies ont été supprimés, uniformisant davantage l'esthétique de la façade avant ;

Considérant que l'esthétique de la porte d'entrée en bois munie de ferronneries a été modifiée ;

Considérant que les châssis existants s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que l'aménagement intérieur des deux logements, avec toilettes sur les anciennes terrasses fermées supprime la ventilation naturelle de la chambre du 1^{er} duplex ;

Considérant que cet aménagement est en dérogation aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme (titre II, art. 12) ;

Considérant que la ventilation naturelle d'une pièce de vie, telle une chambre, est une condition d'habitabilité essentielle pour respecter le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la toilette du rez-de-chaussée est séparée de la pièce de vie principale de ce même logement par deux portes ; ce qui respecte l'article 8 du titre II du RRU ;

Considérant également que cette pièce de vie est ventilée naturellement en façade avant ;

Considérant toutefois que les superficies nettes éclairantes des pièces de vie ne respectent pas les dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme (titre II, art. 10) ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que les baies ne sont que difficilement agrandissables ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement intérieur des duplex en vue de tendre au respect des normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme, notamment en matière de ventilation naturelle (titre II, art. 12) ;

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

Avis favorable à condition de :

- supprimer la toilette et les menuiseries intermédiaires entre l'ancienne terrasse et la chambre du 1^{er} duplex.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi qu'en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquences.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de ventilation naturelle (titre II, art. 12) est, quant à elle, refusée.

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

Monsieur et Madame DONG-DELEPINE **Avenue Joseph Chaudron 47**

N° dossier : 17165

Objet de la demande :

créer une lucarne en toiture avant, agrandir la lucarne en toiture arrière, remplacer la véranda par une extension à l'arrière et aménager la toiture plate en terrasse

Motifs de la CC :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de créer une lucarne en toiture avant, agrandir la lucarne en toiture arrière, remplacer la véranda par une extension à l'arrière et aménager la toiture plate en terrasse ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne en toiture avant et l'agrandissement de la lucarne existante en toiture arrière,
- la mise en conformité de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol,
- la construction d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée sur la toiture plate de l'extension du sous-sol,
- l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/01/2019 au 17/01/2019 et que trois lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'extension et la terrasse du projet (2 mètres supplémentaires en profondeur) et sur le mur de séparation de 1,90 m de hauteur prévu décrit comme « *écrasant* » pour le n° 45 (vue et perte de lumière sur la partie gauche de la maison pendant la moitié de la journée), ainsi qu'une ventilation non adéquate et la demande de prévoir un retrait par rapport au plan de la façade pour les lucarnes ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité une extension construite à l'arrière du rez-de-chaussée sur la terrasse existante de droit (PU5965 de 1949) ; qu'elle se développe sur une profondeur de 1,50 m ;

Considérant qu'elle s'aligne à la construction existante voisine de droite (n°45) ; qu'elle est entièrement comprise dans le profil de la construction voisine de gauche (n°49) ;

Considérant en outre que cette annexe est visible sur la photographie aérienne de 1996 ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant que l'allège de la baie au 1^{er} étage en façade arrière donnant dans la chambre est supprimée pour la transformer en porte fenêtre ; qu'un garde-corps est placé afin d'empêcher l'accès à la toiture plate existante ;

Considérant cependant que les plans mentionnent que la toiture plate serait garnie de graviers et de pots ; que son caractère inaccessible n'est donc pas précisé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de préciser, sur les plans, que cette toiture plate est non accessible ;

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 et l'escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée dépassent le profil des constructions voisines ;

Considérant que la terrasse dérogoire est aménagée sur la toiture plate de l'extension à construire à l'arrière du sous-sol ;

Considérant que l'extension projetée se développe sur une profondeur de 3,60 m (dépassement par rapport à la construction voisine la moins profonde (n°45)) ; qu'elle s'aligne au profil de la construction voisine de gauche (n°49) ;

Considérant que cette annexe s'établit à l'arrière du sous-sol ; qu'elle est légèrement enterrée (20 cm plus bas que le niveau du jardin) ;

Considérant qu'elle permet la création d'une pièce supplémentaire au sous-sol (bureau) ; qu'elle est éclairée par une large baie vitrée coulissante ;

Considérant que la terrasse (12 m²) aménagée sur la toiture de cette extension permet, compte tenu de la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le jardin, un accès aisé au jardin depuis les pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette terrasse se développe en partie contre le mur mitoyen existant du n°49 sur une profondeur d'environ 2,20 m ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n°45) sur une hauteur de 1,90 m et une profondeur de 1,49 m ;

Considérant que la profondeur de bâtisse totale de la maison est limitée à un peu moins de 13 m ;

Considérant que la situation existante ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que le placement d'un brise-vue, au-delà de la profondeur de bâtisse de la construction voisine la plus profonde permettrait de respecter les dispositions du code civil en matière de vues sans perte excessive de luminosité pour la construction voisine la moins profonde ;

Considérant en outre que la profondeur de bâtisse sollicitée s'intègre à celle du tissu urbain avoisinant ;

Considérant que des bacs de 60 cm dans chacun des coins de la terrasse sont prévus pour empêcher les vues obliques vers les propriétés voisines ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée et la terrasse ne seraient 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 le projet prévoit également d'isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant dès lors que cette isolation engendre une rehausse de la toiture de 14 cm ; que l'isolation de la façade arrière sera traitée en crépis sur isolant de teinte claire ;

Considérant qu'il est également prévu de construire une lucarne en toiture avant et d'agrandir la lucarne existante de droit en toiture arrière ;

Considérant que la lucarne existante en toiture arrière est élargie de 65 cm et rehaussée de 51 cm ; que les lucarnes projetées en toiture avant et arrière se développent sur une hauteur de 1,98 m et une largeur de 4 m ;

Considérant qu'elles sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle sont bardées de panneaux en fibre-ciment et munies de trois châssis en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant qu'un recul de 40 cm est maintenu par rapport au plan des façades ;

Considérant toutefois que les lucarnes ainsi projetées permettraient de bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,50 m sous les lucarnes, soit 20 cm de plus que celle requise par les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette hauteur sous plafond engendre une hauteur extérieure des lucarnes avoisinant les 2m, ce qui génère un impact visuel important de ces éléments vers l'espace public et les jardins voisins ;

Considérant la présence de nombreuses lucarnes en toitures des constructions du quartier ;

Considérant qu'il conviendrait néanmoins de prévoir le recul de la lucarne en toiture avant par rapport au plan de la façade avant ; qu'il y a également lieu de limiter la hauteur des lucarnes projetées afin de limiter leur impact visuel sur l'espace public et sur les parcelles voisines, tout en s'assurant du respect des prescriptions du RRU ;

Considérant que les plans ne précisent pas l'utilisation des pièces à aménager dans les combles ;

Considérant que la zone de recul est réaménagée afin que seuls le chemin d'accès vers la porte d'entrée et celui le long de la façade soient dallés ; que la surface restante de la zone de recul est plantée en pleine terre conformément aux prescriptions au RRU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **réduire les rehausses des murs mitoyens au niveau de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée à la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n° 49) et placer un brises-vues translucide au-delà de cette profondeur, à au moins 15 cm de l'axe de mitoyenneté (sur la propriété faisant l'objet de la demande),**
- **préciser, sur les plans, que la toiture plate à l'arrière du 1^{er} étage est non-accessible,**
- **prévoir un recul de la lucarne projetée en toiture avant par rapport au plan de la façade avant, de minimum 60 cm et corriger le dessin de la toiture sur l'élévation et la coupe (tuiles allant dans la corniche),**
- **diminuer la hauteur des lucarnes projetées en toitures afin de limiter leur impact visuel sur l'espace public et sur les parcelles voisines, tout en s'assurant du respect des prescriptions du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond de 2,30 m),**
- **préciser, sur les plans, l'utilisation des pièces prévues en toiture.**

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.

