



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

24/09/2020

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Monsieur T. JACOBS, membre BDU-PATRIMOINE CULTUREL
Madame C. KUHN, architecte
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Monsieur S. TAYMANS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS, Echevine, Madame C. SELVAIS, Bruxelles Environnement

1^{er} OBJET

Dossier 17581 – Demande de Monsieur et Madame SAUE pour mettre en conformité une maison unifamiliale, construire une extension et isoler la façade arrière, rue Jacques Bassem 77

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité une maison unifamiliale, construire une annexe et isoler la façade arrière**
- ENQUETE :** du **03/09/2020** au **17/09/2020**. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- le volume et la hauteur de l'extension projetée, de nature à réduire les vues vers l'intérieur d'ilot depuis le bien sis au n°79 ainsi que la luminosité. Il est demandé de ne pas construire l'extension
 - le risque de précédent
 - les diverses questions concernant la mitoyenneté et l'impact sur la valeur du bien sis au n°79
 - la confusion dans les données des cadres VI et VII du formulaire de demande
- MOTIFS :** dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
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'ilots)
- AUDITION :** Monsieur et Madame SAUE, les demandeurs, Madame ZAMBRZYCKA, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale, construire une extension et isoler la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une terrasse surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la mise en conformité des modifications réalisées en façade avant et de la fermeture des balcons en façade arrière (rez-de-chaussée et premier étage) ;

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 03/09/2020 au 17/09/2020 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le volume et la hauteur de l'extension projetée, de nature à réduire les vues vers l'intérieur d'îlot depuis le bien sis au n°79 ainsi que la luminosité. Il est demandé de ne pas construire l'extension
- le risque de précédent
- les diverses questions concernant la mitoyenneté et l'impact sur la valeur du bien sis au n°79
- la confusion dans les données des cadres VI et VII du formulaire de demande

Considérant que les questions relevant de la mitoyenneté ne relèvent pas des compétences de l'urbanisme mais du droit privé ; que l'administration n'a pas à se prononcer sur de telles questions ;

Considérant que le demandeur fournit les données chiffrées aux cadres VI et VII pour les situations de droit, existante de fait et projetée ;

Considérant que ces données, combinées aux plans et aux informations présentes dans nos archives, permettent à l'administration d'apprécier correctement la demande ;

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 réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (de droite) ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé mais d'une terrasse en bois, surélevée d'environ 70 cm par rapport au niveau du sol ;

Considérant que celle-ci observe un recul d'environ 1m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'un brise-vue, placé sur la terrasse, empêche les vues directes vers le fonds voisin de droite ;

Considérant par conséquent que la terrasse 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) liées à la terrasse sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse celui 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 le dépassement est de 1,4 m ; qu'il génère une prolongation du mur mitoyen sur cette distance ;

Considérant que le mur mitoyen a une hauteur de 4,16 m ; qu'une rehausse de 1,78m du mur existant sur 2,7 m est prévue ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée abrite un sauna, un local de repos et une salle de douche ;

Considérant qu'il ne s'agit pas de locaux essentiels à l'habitabilité du logement ;
Considérant de plus que cette extension vient reprendre le niveau de plancher du rez-de-chaussée, situé environ 70cm plus haut que celui du jardin ;
Considérant que le volume projeté est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'il n'est pas acceptable ;
Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'ilot créée par le volume n'est donc pas justifiée ;
Considérant qu'il convient de réduire la profondeur de l'extension abritant le sauna de façon à ne générer aucune prolongation ni rehausse du mur mitoyen de gauche ;
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 rez-de-chaussée ne sont pas 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 l'isolation de la façade arrière est placée de part et d'autre de l'axe mitoyen, empêchant la construction d'un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses ;
Considérant que, tant le bâtiment faisant l'objet de la demande que l'immeuble mitoyen de droite ont une profondeur de 9,3 m au niveau de l'axe mitoyen ;
Considérant que cette profondeur est relativement peu importante ;
Considérant que le demandeur indique dans sa note explicative qu'en cas de construction, l'isolant sera retiré ; qu'entre-temps sa présence permet d'éviter un pont thermique ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) est acceptable ;
Considérant que la demande vise également la mise en conformité de la fermeture de balcons à l'arrière du rez-de-chaussée et du premier étage ;
Considérant que la fermeture de ces balcons permet d'augmenter la superficie habitable du living au rez-de-chaussée et de la chambre 2 au premier étage ;
Considérant que la fermeture des balcons est dès lors acceptable ;
Considérant que la porte d'entrée en bois peint en blanc avec imposte supérieure a été remplacée par une porte en PVC blanc ; que celle-ci reprend un dessin relativement similaire à celui de la porte d'origine ;
Considérant que le dessin des châssis du rez-de-chaussée et du premier étage ont été modifiés (respectivement bipartite avec divisions horizontales et verticales, et tripartite à divisions horizontales) ;
Considérant que les nouveaux châssis sont en bois peints en blanc, comme en situation de droit ;
Considérant que le matériau de la corniche n'est pas renseigné, tant dans les plans de la situation existante que projetée ; qu'il convient, au vu de la date de construction de l'immeuble, de préciser dans la légende que la corniche est en bois ;
Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la profondeur et la hauteur de l'extension de façon à n'engendrer aucune prolongation ni rehausse du mur mitoyen de gauche
- préciser, dans la légende, le matériau (bois) de la corniche

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 la terrasse surélevée ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17606 – Demande de Monsieur MOREL de WESTGAVER pour mettre une maison unifamiliale en conformité, rue des Pêcheries 114

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : du **03/09/2020** au **17/09/2020**, 0 réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur MOREL de WESTGAVER, le demandeur.

Avis en cours de rédaction

3^{ème} OBJET

Dossier 17597 – Demande de Monsieur et Madame MONTI pour transformer l'appartement du 3^{ème} étage en duplex et construire une lucarne en toiture arrière d'un immeuble de logements, avenue des Traquets 35 – 37.

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

DESCRIPTION : transformer l'appartement du 3^{ème} étage en duplex et construire une lucarne en toiture arrière d'un immeuble de logements

ENQUETE : du **03/09/2020** au **17/09/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame MONTI, les demandeurs, Madame CEKRO, l'architecte.

Avis en cours de rédaction

4^{ème} OBJET

Dossier 17486 – Demande de Madame RITTER pour construire une extension à l'arrière du bel-étage, mettre en conformité les modifications de la façade avant et de la zone de recul d'une maison unifamiliale sise avenue Jean François Leemans 32

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière du bel-étage, mettre en conformité les modifications de la façade avant et de la zone de recul d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **03/09/2020** au **17/09/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- AUDITION :** Madame RITTER, la demanderesse, Madame DIELENS, la voisine et Madame DETIENNE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du bel-étage, mettre en conformité les modifications de la façade avant et de la zone de recul d'une maison unifamiliale;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la mise en conformité des modifications réalisées en façade avant et en 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 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que l'extension projetée est implantée à droite du rez-de-chaussée, au centre de la parcelle, à 3 m des limites mitoyennes de gauche et de droite ;

Considérant que cette extension aura une superficie limitée à 11m² ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir l'espace dédié à la cuisine et de le rendre plus confortable ;

Considérant par conséquent que cette extension 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 le demande porte également sur la mise en conformité des modifications réalisées en façade avant et en zone de recul ;

Considérant que les châssis et porte de garage d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC de teinte blanche ; que leurs divisions ont également été modifiées ;

Considérant néanmoins que ces modifications sont discrètes et s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'à l'analyse du dossier, il apparaît que des caissons à volet ont été placés au-dessus des baies fenêtres du 2^{ème} étage, et ce sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

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

Considérant que l'enlèvement des caissons à volets placés sans permis d'urbanisme, mettra fin à une infraction urbanistique ;

Considérant qu'une antenne parabolique a également été placée en façade latérale, visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'article 10 du Titre I du règlement régional d'urbanisme interdit les antennes paraboliques en façade à rue ;

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

Considérant également que des modifications ont été réalisées en zone de recul, depuis le permis d'origine de 1959 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture (titre I, art. 4) en ce que la zone de recul ne prévoit pas un muret formant soubassement sur l'ensemble de la parcelle, à l'alignement (hors chemins d'accès) ;

Considérant, en outre, qu'en situation de droit, la zone de recul était clôturée à l'alignement (hors chemin d'accès) par une haie ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors de respecter le règlement communal sur les bâtisses et de soit clôturer la zone de recul par un soubassement de 20 à 50 cm de hauteur sur tout l'alignement (hors chemins d'accès), soit de revenir à une situation similaire à la situation de droit (haie plantée à l'alignement) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture (titre I, art. 4) n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les caissons à volets et l'antenne parabolique
- soit clôturer la zone de recul par un soubassement de 20 à 50 cm de hauteur sur tout l'alignement (hors chemins d'accès), soit revenir à une situation similaire à la situation de droit (haie plantée à l'alignement)

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 adaptation des plans.

La dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) est quant à elle refusée.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 17590 – Demande de la S.P.R.L. ROYALE BOTANIQUE ESTATE pour construire un immeuble de 4 logements, avenue Charles Madoux 4 B

ZONE : au PRAS : zones d'habitation

DESCRIPTION : **construire un immeuble de 4 logements**

ENQUETE : du **03/09/2020** au **17/09/2020**. Trois réclamations sont parvenues en cours d'enquête. Elles comprennent les remarques suivantes :

- le gabarit du projet (R+4) en rupture avec le gabarit des maisons avoisinantes (principalement des R+3) et donnant une impression d'écrasement pour les habitations faisant face au projet
- le style « carport » inesthétique des emplacements de stationnement voiture, les éventuels problèmes de propreté et de sécurité liés aux emplacements ouverts et l'étroitesse de ces emplacements
- le nombre insuffisant d'emplacements par rapport au nombre de chambres proposées ; aucun parking vélo cargo proposé ; dans la cave, l'accès au parking est trop étroit et difficilement utilisable
- la suppression d'un emplacement de parking en voirie et d'une boîte à vélos

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur) et art.10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur FILIPPI, le demandeur, Monsieur GAST, l'architecte et Monsieur BRIFFEUIL, 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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction, sur une parcelle inoccupée, d'un immeuble de 4 unités de logements
- l'aménagement de 3 places de parking et d'un garage 2 roues

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/09/2020 au 17/09/2020 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le gabarit du projet (R+4) en rupture avec le gabarit des maisons avoisinantes (principalement des R+3) et donnant une impression d'écrasement pour les habitations faisant face au projet
- le style « carport » inesthétique des emplacements de stationnement voiture, les éventuels problèmes de propreté et de sécurité liés aux emplacements ouverts et l'étroitesse de ces emplacements
- le nombre insuffisant d'emplacements par rapport au nombre de chambres proposées ; aucun parking vélo cargo proposé ; dans la cave, l'accès au parking est trop étroit et difficilement utilisable
- la suppression d'un emplacement de parking en voirie et d'une boîte à vélos

Considérant la création de nouveaux logements ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle, située au début de l'avenue Charles Madoux, en forme de trapèze et libre de toute construction ;

Considérant que cette construction vient s'implanter à front de rue, entre deux immeubles existants (n°4 et n°6) et ainsi refermer une dent creuse ;

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

- un appartement de 78m² composé d'1 chambre avec terrasse et jardin au rez-de-chaussée
- un appartement 4 chambres de 132 m² au 1er étage
- un appartement 2 chambres de 83m² au 2ème étage
- un duplex de 151 m² composé de 4 chambres et d'une terrasse au 3ème et 4ème étages

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté est un R+4+toiture plate ; qu'un retrait volumétrique est proposé au 4ème étage ;

Considérant que l'immeuble vient s'implanter dans un quartier homogène essentiellement composé de bâtiments de gabarit R+3 et R+2+toiture en pentes ;

Considérant que le projet dépasse dès lors d'un étage le gabarit moyen des habitations du quartier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) en ce que la façade avant dépasse celles des constructions mitoyennes (de 60 cm la construction voisine de gauche la plus haute) et en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la toiture de l'immeuble projeté dépasse les profils des constructions mitoyennes (de 31 cm la hauteur du mitoyen de droite) ;

Considérant que le projet profite du retrait créé en façade avant du 4ème étage pour y aménager une terrasse pour le duplex ;

Considérant néanmoins que ce retrait n'est pas suffisant pour limiter l'impact visuel important de ce dernier étage à toiture plate ;

Considérant que le gabarit s'intègre peu dans le bâti circonvoisin et sa typologie ; qu'il conviendrait de ne pas dépasser le gabarit R+3 ;

Considérant également que les héberges importantes de l'immeuble projeté ne favorisent pas une douce transition par rapport aux immeubles voisins ;

Considérant par conséquent que cette construction traduit par une surdensification de la parcelle ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) en ce que le rez-de-chaussée du bâtiment projeté est implanté en retrait de l'alignement ;

Considérant que ce retrait est réalisé pour permettre la création de 3 emplacements de stationnements couverts et ouverts à front de rue ;

Considérant que cette configuration engendre la perte de stationnement en voirie ;

Considérant de plus que tous ces emplacements de stationnement pour voitures et deux roues en façade avant affectent presque entièrement le rez-de-chaussée à rue au stationnement ; Que cette option ne constitue pas en soi un bon aménagement des lieux ;

Considérant que, de surcroît, la qualité de la « façade » à ce niveau s'en trouve ainsi amoindrie ;

Considérant que cet alignement projeté en façade avant engendre la création d'un espace résiduel peu qualitatif et peu esthétique ;

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

Considérant que la parcelle existante, vide de construction, dispose d'une superficie de 215 m² pour une superficie construite au sol projetée de 151m² ; que l'emprise du projet serait donc de 70% de la superficie totale de la parcelle, ce qui paraît excessif ;

Considérant que le projet est construit sur une profondeur de 14,63 m au rez-de-chaussée et au 1er étage ; soit jusqu'aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (profondeur totale d'environ 20m) ;

Considérant que, si la profondeur moyenne des étages des maisons de cette portion de la rue est d'environ 15 m, ces parcelles voisines possèdent des terrains nettement plus profonds (profondeur totale d'environ 50m) ;

Considérant de plus que l'immeuble mitoyen de droite est celui érigé sur la parcelle formant l'angle avec la chaussée de Wavre, Qu'il ne dispose que d'une profondeur d'environ 11,50m ;

Considérant dès lors qu'une construction aussi profonde que celle projetée, et ce malgré le retrait de 3m à droite serait de nature à densifier excessivement cette partie de l'îlot, proche de l'angle ;

Considérant que les locaux communs sont composés d'un local d'entretien situé au rez-de-chaussée et de locaux poubelles, vélos et poussettes situés au sous-sol ;

Considérant que les sous-sols sont également occupés par 4 caves (de 8 à 11 m²) ;

Considérant que les superficies et la disposition des locaux communs au sous-sol rend leur utilisation peu fonctionnelle ; Que le local vélos semble en effet trop petit et d'accessibilité restreinte ;

Considérant également que le programme dense du projet prévoit essentiellement des pièces de vie dont les superficies, si elles sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, sont proches de minimas requis ;

Considérant dès lors que la suppression d'un (ou deux) logement permettrait de destiner une (ou deux) des caves à l'agrandissement du local vélos/poussettes et de permettre une meilleure circulation dans les sous-sol ; Que le local d'entretien pourrait également y être intégré ;

Considérant par ailleurs que l'adjonction de l'appartement du rez-de-chaussée à l'appartement du 1er étage permettrait de réaliser un logement plus spacieux, avec accès au jardin et dont une partie seulement se situerait à l'arrière de l'espace de stationnement ; Qu'en effet ce logement arrière ne présente actuellement pas les garanties requises par un bon aménagement des lieux ;

Considérant que la réalisation d'un duplex aux 2ème et 3ème étages créerait également des espaces plus confortables ;

Considérant que les constructions avoisinantes comprennent de 2 à 3 logements ;

Considérant qu'il serait dès lors préférable de limiter le programme de l'immeuble à construire à 2 logements de qualité ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10) en ce que les éléments en saillie en façade avant (3 balcons) dépassent de plus d'1 m (1,20m) le plan de la façade avant et en ce que la descente des eaux pluviales n'est pas intégrée dans l'épaisseur de la façade ;

Considérant que ces balcons en porte-à-faux, prévus pour les logements des 1er et 2ème étages, sont entièrement en saillie ; que des balcons partiellement intégrés seraient plus discrets ;

Considérant que la façade sera composée de panneaux en fibre-ciment de ton gris clair pour le plan de la façade principale et de panneaux de ton anthracite pour les façades en retrait (façade arrière du carport et façade avant du 4ème étage) ;

Considérant que les châssis seront composés d'aluminium et de ferronneries en acier ;

Considérant que la façade arrière sera également composée d'un enduit blanc avec des panneaux de fibre-ciment et acier déployé ;

Considérant que l'immeuble vient s'implanter dans un ensemble de constructions en briques ;

Considérant que l'esthétique du projet tranche sensiblement avec celle des constructions existantes le long de l'avenue ;

Considérant que les matériaux prévus ainsi que les éléments en saillie en façade avant (balcons) et l'étage en retrait augmentent l'impact visuel de l'immeuble dans la composition de la rue ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques historiques du quartier, notamment en assurant une intégration harmonieuse des constructions existantes et à ériger ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) ne sont pas acceptables ;

Considérant dès lors que le projet ne s'intègre pas au bâti environnant et est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que les rehausses projetées des murs mitoyens ne sont pas constituées de maçonnerie pleine de 28 cm, construites à cheval sur la mitoyenneté ;

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 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 le présent projet, déposé le 18 août 2020 fait suite à un premier projet, déposé le 29 mai 2020 ; que cette première version a récolté un avis défavorable du SIAMU ;

Considérant que l'avis du SIAMU sur la présente version du projet n'a pas encore été rendu ;

Considérant que le projet, par son implantation, les gabarits projetés et l'ampleur des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme 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 ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

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 et du règlement communal sur les bâtisses sont refusées et le permis doit être refusé.

6^{ème} OBJET

Dossier 17408 – Demande de S.P.R.L. MGP pour démolir les garages et ateliers existants et construire trois volumes (immeuble rez+2+toiture en front de voirie, espace de bureaux et 2 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot), rue Valduc 305.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION : démolir les garages et ateliers existants et construire trois volumes (immeuble rez+2+toiture en front de voirie, espace de bureaux et 2 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot)

- ENQUETE :** du **03/09/2020** au **17/09/2020**. 13 réclamations (dont 5 lettres-types) nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- l'atteinte à l'intérieur d'îlot et le non-respect de sa fonction de zone verte
 - l'implantation, le volume et la hauteur des deux maisons unifamiliales en intérieur d'îlot, conduisant à des nuisances visuelles, sonores et sur l'intimité des terrains alentours et ne s'intégrant aux caractéristiques urbanistiques environnantes. Il est demandé de supprimer les maisons en intérieur d'îlot ou de les limiter au seul niveau du rez-de-chaussée ; il est également demandé de limiter les équipements techniques en toiture
 - la pression supplémentaire sur le stationnement générée par le projet, de par la suppression de 37 places de parking existantes et l'ajout de nouveaux logements et bureaux. Il est rappelé qu'une partie de la rue est bloquée chaque semaine pour le marché
 - la hauteur prévue pour le bâtiment à front de rue, trop importante. Il est demandé de l'aligner au maximum à la hauteur du voisin le plus haut
 - des interrogations sur l'accès à l'intérieur d'îlot par les pompiers, l'atteinte aux nappes aquifères du sous-sol et le traitement des murs mitoyens
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction – façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), et 6 (toiture – hauteur et toiture – lucarnes) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur HERMANT, représentant le demandeur et architecte, Madame MAES, architecte, Maître OLIVIER, conseil du demandeur, Monsieur PETIT, et Madame LAZRAK, réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de démolir les garages et ateliers existants et construire trois volumes (immeuble rez+2+toiture en front de voirie, espace de bureaux et 2 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de l'ensemble des constructions existantes sises sur la parcelle
- la construction d'un immeuble de 3 logements en front de voirie (bâtiment A)
- la construction d'un immeuble de bureaux de plain-pied derrière le bâtiment en front de voirie (bâtiment B)
- la construction de deux maisons unifamiliales en intérieur d'îlot (bâtiments C et D)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/09/2020 au 17/09/2020 et que 13 lettres de réclamation (dont 5 lettres types) ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'atteinte à l'intérieur d'îlot et le non-respect de sa fonction de zone verte
- l'implantation, le volume et la hauteur des deux maisons unifamiliales en intérieur d'îlot, conduisant à des nuisances visuelles, sonores ainsi que sur l'intimité des terrains alentours et ne s'intégrant pas aux caractéristiques urbanistiques environnantes. Il est demandé de supprimer les maisons en intérieur d'îlot ou de les limiter au seul niveau du rez-de-chaussée ; il est également demandé de limiter les équipements techniques en toiture

- la pression supplémentaires sur le stationnement générée par le projet, de par la suppression de 37 places de parking existantes et l'ajout de nouveaux logements et bureaux. Il est rappelé qu'une partie de la rue est bloquée chaque semaine pour le marché
- la hauteur prévue pour le bâtiment à front de rue, trop importante. Il est demandé de l'aligner au maximum à la hauteur du voisin le plus haut
- des interrogations sur l'accès à l'intérieur d'ilot par les pompiers, l'atteinte aux nappes aquifères du sous-sol et le traitement des murs mitoyens

Considérant que la parcelle est actuellement entièrement imperméabilisée ; qu'elle abrite des garages et emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ;

Considérant que le projet supprime cette affectation afin de créer du logement et une activité de bureau ;

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

Considérant, en ce qui concerne la remarque sur l'accès à l'intérieur d'ilot par les pompiers, que l'avis du SIAMU (réf. C.2019.0675/1/ABB/dd) joint au dossier de demande ne mentionne aucune modification à apporter au projet ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des bâtiments (titre I, art. 3) et de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que le bâtiment A présente une façade avant qui n'est pas entièrement implantée à l'alignement et dont une partie, dotée de briques en verre translucide, dépasse les corniches des deux bâtiments voisins ;

Considérant que l'implantation en retrait de l'alignement permet, au rez-de-chaussée, de ménager un espace de stationnement vélo et ,aux premier et deuxième étages, de pourvoir les logements d'une terrasse d'environ 7 m² ;

Considérant que la partie de la façade en brique de verre translucide donne sur la cage d'escalier ; que l'utilisation de ce matériau permet un apport de lumière diffuse dans les parties communes du bâtiment ;

Considérant que la partie avant de la façade a une hauteur située entre les façades des deux constructions voisines ; que, de plus, la hauteur de la toiture du bâtiment avant ne dépasse pas celle de la construction voisine la plus haute ;

Considérant que, dans un souci d'esthétique, il convient néanmoins de prolonger l'acrotère du deuxième étage de la façade avant jusqu'au bâtiment voisin de gauche ;

Considérant que, nonobstant la modification énoncée plus haut, ces dérogations n'entravent pas la bonne intégration du bâtiment avant dans le cadre urbain environnant ; qu'elles permettent d'augmenter le confort des logements du bâtiment sans empiéter sur le domaine public ni générer de nuisances au voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des bâtiments (titre I, art. 3) et de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) sont acceptables, moyennant certaines modifications ;

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 du 3^{ème} étage du bâtiment A dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la terrasse en question dépasse d'environ 5,4m le profil mitoyen de gauche et d'environ 4,35 m le profil mitoyen de droite ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une terrasse et pas d'un volume fermé ; que cela amoindri l'importance de la dérogation ;

Considérant également que la terrasse observe un retrait de de 2,5 m avec la limite de propriété de gauche et d'1,9 m avec la limite de propriété de droite ; que les prescriptions du code civil en matière de vues directes sont ainsi respectées ;

Considérant cependant que le studio du 3^{ème} étage dispose également d'une terrasse en façade avant ;

Considérant que la terrasse arrière générant des vues plongeantes sur les terrains alentours, il convient de réduire quelque peu sa profondeur par un retrait du front de bâtisse arrière ;

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 la terrasse du 3^{ème} étage sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes du 3^{ème} étage ont une hauteur supérieure à 2 m, mesurée à partir de la ligne de toiture ;

Considérant, en ce qui concerne la lucarne avant, que cette dérogation résulte du choix de placer la paroi en briques de verre en retrait du plan de la façade avant ; que du côté droit, la lucarne ne dépasse pas de plus de 2m le plan de la toiture ;

Considérant, en ce qui concerne la lucarne arrière, que la dérogation n'est que de 42 cm ;

Considérant que les lucarnes permettent au studio de bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,5 m sur la majorité de sa surface ;

Considérant que cela améliore le confort offert par ce type de logements, en permettant de bénéficier d'un volume confortable sur la superficie de ce studio aménagé dans les combles ;

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

Considérant que les logements des premier et deuxième étages développent une superficie habitable nette de 80m² et sont dotés, en façade avant, d'une terrasse d'environ 7m² ;

Considérant que le studio du troisième étage développe une superficie habitable nette d'environ 46m², avec un balcon à l'avant et une terrasse à l'arrière pour une superficie extérieure cumulée d'environ 15m² ;

Considérant l'absence de dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de confort et d'habitabilité des logements (titre II) pour les trois logements susmentionnés ;

Considérant également que l'aménagement du bâtiment à front de rue est conforme au titre II du RRU concernant les locaux communs de services (local nettoyage, local vélo, local poubelle) ;

Considérant que le bâtiment à front de rue, dans son ensemble, s'accorde au cadre urbain environnant et présente des logements relativement confortables ;

Considérant dès lors que la construction à front de rue est acceptable, moyennant les adaptations énoncées plus haut ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le bâtiment de bureau (bâtiment B) dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que le bâtiment B, qui s'adosse à une construction existante à gauche, dispose d'une toiture à pente unique ;

Considérant que le dépassement du niveau de la toiture est de 1,03m au point le plus élevé de la toiture du bâtiment B et qu'il est nul au point le moins élevé de la toiture ;

Considérant que l'espace entre le rez-de-chaussée du bâtiment avant et celui des maisons en intérieur d'ilot est occupé par 6 emplacements de stationnement à l'air libre (deux groupes de 3) et le bâtiment B ; qu'un emplacement de stationnement supplémentaire est prévu à côté du bâtiment D (maison unifamiliale), quasi en fond de parcelle ;

Considérant que l'accès aux 7 emplacements de stationnement se fait via un passage carrossable d'environ 3,20 m de large ;

Considérant qu'il n'y a pas de zone de manœuvre permettant de réaliser facilement un demi-tour ;

Considérant de plus que le plan n'indique pas de traits représentant les manœuvres des véhicules ; qu'il semble néanmoins que le passage carrossable n'est pas assez large que permettre d'effectuer des manœuvres et de parquer des véhicules dans les places lorsque les celles-ci sont occupées ;

Considérant que le projet prévoit 4 des 7 emplacements de stationnement en intérieur d'ilot ;

Considérant que l'implantation du bâtiment de bureau dans cette partie étroite du terrain repousse certains des emplacements de stationnement dans l'intérieur d'ilot ;

Considérant qu'il entrave dès lors le bon fonctionnement du stationnement sur la parcelle ;

Considérant que la création d'emplacements de stationnement fonctionnels et bien intégrés est une condition essentielle à l'aménagement de logements sur la parcelle ;

Considérant que l'agencement de l'espace entre le bâtiment avant et les maisons en intérieur d'ilot ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient de revoir l'aménagement de l'espace sis entre le bâtiment avant et la fin du mur mitoyen de gauche afin d'y aménager les emplacements de stationnement et ainsi libérer l'intérieur d'ilot de toute circulation de véhicules ;

Considérant qu'il convient également de prévoir la mise sous toit de ces emplacements de stationnement ; que l'ensemble du dispositif ne pourra dépasser la profondeur atteinte par le mur mitoyen de gauche et, qu'au-delà de cette limite, il ne peut y avoir que des cheminements piétons / vélos ;

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

Considérant que le projet prévoit la construction de deux maisons unifamiliales (bâtiment C et D) dont l'accès depuis la rue se fait via le passage carrossable ;

Considérant que ces 2 constructions sont des maisons 3 façades ; que cette configuration permet de limiter leur développement volumétrique en intérieur d'îlot ;

Considérant que les maisons présentent des qualités résidentielles certaines, avec des locaux séjours / cuisines d'environ 55m², des terrasses de plain-pied avec les locaux de vie principaux et 4 chambres à l'étage ;

Considérant l'absence de dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de confort et d'habitabilité des logements (titre II) et le caractère aéré et bien éclairé des deux maisons ;

Considérant que chacune des maisons dispose d'un jardin privatif spacieux (224 et 448m²) ;

Considérant que le taux d'emprise des construction passe de 0.53 à 0.29, ce qui constitue une nette diminution de la densité construite de la parcelle et une amélioration de sa perméabilité ;

Considérant que la construction de 2 logements unifamiliaux en intérieur n'est pas de nature à surdensifier la parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4 §1 1°) en ce que les constructions sont établies à plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

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

Considérant que la prescription 2.5.1 du PRAS prévoit que les actes et travaux liés au logement peuvent porter atteinte à l'intérieur d'îlot ; qu'il appartient cependant à l'administration de vérifier que l'atteinte en question est acceptable ;

Considérant que les constructions sont établies à plus d'1,9m de toute limite mitoyenne ; que les vues les plus directes entre les baies du premier étage des maisons unifamiliales et les bâtiments alentours se situent respectivement à environ 3,5 m pour la propriété mitoyenne de droite, environ 10 m pour les construction à gauche et presque 30 m pour les propriétés mitoyennes en fond de la parcelle ;

Considérant qu'au niveau du premier étage des maisons, les façades orientées vers la rue Valduc (Nord) et l'avenue Edmond Cordier (Sud) ne présentent aucune baie ;

Considérant que les constructions sont établies à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu des gabarits alentours ;

Considérant cependant que leur implantation découle notamment de la nécessité de laisser un passage carrossable vers l'emplacement de stationnement situé devant le bâtiment D ;

Considérant que l'aménagement d'un emplacement de stationnement aussi loin dans la parcelle n'est pas acceptable ;

Considérant également que l'atteinte à l'intérieur d'îlot liée à l'implantation des deux maisons unifamiliales pourrait être réduite ;

Considérant qu'il convient de respecter strictement les normes édictées par l'article 4 §1 1° du RRU ; qu'ainsi la profondeur maximale que peuvent atteindre les constructions est limitée aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant qu'il convient également de réduire la superficie construite au rez-de-chaussée à 15% de la superficie totale de l'intérieur d'îlot, soit un total de 150m² pour les deux maisons unifamiliales ; que la superficie construite à l'étage doit être réduite en conséquence ;

Considérant que la suppression de l'emplacement de stationnement permet de rapprocher encore les volumes projetés de la parcelle de droite, entièrement construite au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces modifications permettent d'augmenter la taille des jardins et de diminuer l'atteinte portée à l'intérieur d'îlot en ne réduisant que légèrement l'habitabilité des logements concernés ;

Considérant que l'indication de la plantation de nombreux arbres dans cet intérieur d'îlot nouvellement réaménagé est un élément favorable permettant de préserver l'intimité des logements et de réduire l'impact des constructions ;

Considérant que, moyennant ces modifications, la dérogation à l'article 4 §1 1° du RRU en matière de profondeur n'a plus de raison d'être ; qu'elle n'est donc pas acceptable ;

Vu l'avis favorable **C.2019.0675/1/ABB/dd** du 14/08/2019 du SIAMU ;

Considérant que les modifications à apporter au projet nécessitent la fourniture d'un nouvel avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prolonger l'acrotère du deuxième étage de la façade avant jusqu'au bâtiment voisin de gauche
- réduire la profondeur de la terrasse du studio du bâtiment avant en respectant un retrait de 1m avec le plan de la façade arrière
- supprimer l'emplacement de stationnement projeté en fond de parcelle et revoir l'aménagement de l'espace sis entre le bâtiment avant et la fin du mur mitoyen de gauche afin d'y prévoir les emplacements de stationnement ;
- prévoir la mise sous toit de ces emplacements de stationnement ; l'ensemble du dispositif ne pourra dépasser la profondeur atteinte par le mur mitoyen de gauche et au-delà de cette limite, il ne peut y avoir que des cheminements piétons / vélos ;
- limiter l'emprise des constructions en intérieur d'îlot à ¾ de la parcelle et la réduire au rez-de-chaussée à 15% de la superficie en intérieur d'îlot (soit 150 m²), ainsi que réduire la superficie de l'étage en conséquence
- rapprocher les constructions en intérieur d'îlot 2,5m du mur mitoyen de droite
- fournir l'avis du SIAMU sur le projet modifié
- fournir un plan des plantations prévues

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 – façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) liées au bâtiment A sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liée au bâtiment de bureau est refusée.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur des constructions (titre I, art. 4 §1 1°) liée à l'implantation des maisons en intérieur d'îlot est refusée.

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

12^{ème} OBJET

Dossier 17586 – Demande de Madame PATRICIU pour isoler les façades et changer les châssis d'une maison unifamiliale, chaussée de Watermael 1.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler les façades et changer les châssis d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 03/09/2020 au 17/09/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)

AUDITION : Madame PATRICIU, la demanderesse.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades et changer les châssis d'une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation par l'extérieur des façades avant, latérale et arrière à partir du premier étage
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en aluminium de ton naturel par des châssis et une porte d'entrée en PVC structuré de ton gris anthracite
- le remplacement de la porte de garage revêtue de skinplate par une porte de garage sectionnelle en acier de ton gris anthracite

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 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que cette isolation est posée à partir du 1^{er} étage et que son épaisseur est limitée à 12 cm ;

Considérant que le bâtiment voisin de droite, sis au n°1591 de la chaussée de Wavre, n'est construit qu'au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que le décrochement en façade avant n'est visible que par rapport à la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que le projet prévoit une teinte beige pour le crépi recouvrant l'isolant ;

Considérant que des bandeaux horizontaux en crépi de teinte brune sont réalisés, de manière à retrouver les bandeaux en mosaïques de la façade existante ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la brique de façade de ton brun sera conservée ;

Considérant que les châssis et des portes projetées maintiennent les divisions des menuiseries existantes ;

Considérant que la demanderesse indique en séance que le garde-corps vitré sera remplacé par un garde-corps métallique ;

Considérant que l'ensemble des modifications de la façade s'intègrent harmonieusement au cadre urbain environnant ;

Considérant par conséquent que, tant la modification du matériau de parement et le décrochement induit par celui-ci, que le remplacement des châssis et portes 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 de la construction - façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que l'isolation projetée enveloppe les 3 façades du bâtiment, empêchant la construction d'un mur mitoyen en briques pleines en cas d'extension à l'arrière ;

Considérant qu'une telle solution est requise afin d'assurer l'efficacité la plus optimale de l'isolation ;

Considérant que l'isolation est en partie en surplomb de la parcelle du voisin si au n°1591 de la chaussée de Wavre ;

Considérant que la demanderesse a fourni l'accord écrit et enregistré des voisins quant au projet ainsi que les renseignements relatifs au titre de propriété et l'avertissement aux copropriétaires (annexe 2) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) 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 d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ème} OBJET

Dossier 17587 – Demande de Madame GEORIS pour isoler la toiture par l'extérieur, remplacer les tuiles et mettre en conformité le changement de châssis d'une maison unifamiliale sise avenue des Passereaux 32

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

DESCRIPTION : **isoler la toiture par l'extérieur, remplacer les tuiles et mettre en conformité le changement de châssis d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **03/09/2020** au **17/09/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur PEFFER, 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 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'isoler la toiture par l'extérieur, de remplacer les tuiles et de mettre en conformité le changement de châssis d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation par l'extérieur de la toiture
- la mise en conformité du remplacement des châssis et de la porte de garage

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que celle-ci prévoit l'isolation de la toiture par l'extérieur, dépassant ainsi le profil de la construction mitoyenne de référence (de droite, n°34) ;

Considérant cependant que cette dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation, à savoir 10 cm ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelles ;
Considérant que la toiture est remplacée à l'identique (tuiles Pottelberg rouges) ;
Considérant par conséquent que la rehausse de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités architecturales de l'ensemble ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;
Considérant qu'il convient néanmoins de s'assurer d'un raccord harmonieux avec la toiture de la maison mitoyenne et avec la corniche existante ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des châssis et de la porte de garage ;
Considérant que les divisions des châssis de la lucarne en façade avant ont été modifiées ; que les châssis d'origine ont également été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que les croisillons des fenêtres sont maintenus ;
Considérant que ces modifications sont minimales et ne sont pas de nature à dénaturer les qualités architecturales du bien ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement de la porte de garage ; que celle-ci est pleine, sectionnelle et en PVC ;
Considérant que cette porte est située en contrebas par rapport à l'espace public et est dès lors peu visible depuis l'espace public ;
Considérant que la commission invite le demandeur, vu le souhait de celui-ci de remplacer les châssis de l'immeuble, à prévoir des châssis en bois peint en blanc reprenant les divisions et caractéristiques de ceux d'origine ;

Avis favorable à condition de prévoir des châssis en bois peint en blanc reprenant les divisions et caractéristiques de ceux d'origine.

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 de toiture – hauteur (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.

9^{ème} OBJET

Dossier 17569 – Demande de Monsieur ATBALIS pour étendre et rehausser de 2 étages une maison unifamiliale pour la transformer en un immeuble de 4 logements sis Avenue des Volontaires 25

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **étendre et rehausser de 2 étages une maison unifamiliale pour la transformer en un immeuble de 4 logements**

ENQUETE : Du 03/09/2020 au 17/09/2020, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement des questions liées au code civil (rachat de mitoyenneté, risques de dégâts)

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

AUDITION : Monsieur ATSA LIS, le demandeur, Monsieur EVANGELOPOULOS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'étendre et de rehausser de 2 étages une maison unifamiliale pour la transformer en un immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la division de la maison unifamiliale en 4 logements
- la rehausse de la toiture et sa transformation en toiture plate afin d'accueillir 3 étages entiers au-dessus du rez-de-chaussée
- la construction d'extensions à l'arrière de l'immeuble

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur des questions liées au code civil (rachat de mitoyenneté, risques de dégâts) ;

Considérant qu'il n'appartient pas à l'administration de se prononcer sur ces questions de droit civil ;

Considérant que la maison unifamiliale est exhausmée, approfondie et divisée en quatre unités de logements d'environ 70m² chacune ;

Considérant que le projet est exclusivement constitué d'appartements deux chambres ; que ce programme ne présente aucune mixité ;

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 prévu au 3^{ème} étage dépasse le profil mitoyen le plus profond (le n°23) et de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (le n°27) ;

Considérant que la dérogation en profondeur porte essentiellement sur le balcon prévu à ce niveau (volume ouvert), dépassant de 70 cm le profil mitoyen le plus profond ; que le balcon se développe sur moins des deux tiers de la largeur de façade ;

Considérant qu'il dépasse de 4,1 m le profil mitoyen le moins profond ; que la dérogation concerne les derniers 110 cm du volume construit au 3^{ème} étage ;

Considérant que l'emprise de ce dernier balcon est calquée sur celle des balcons des étages inférieurs ; que, de prime abord, cela permet de maintenir une harmonie dans la façade arrière ;

Considérant que les dérogations sont en elles-mêmes relativement peu importantes ;

Considérant cependant que l'établissement des balcons est lié à l'aménagement d'un logement par étage ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) en ce qu'aucun des séjours ne dispose d'une surface nette éclairante équivalente à celle de la superficie plancher de la pièce ;

Considérant que cela résulte du choix du demandeur de conserver la composition de façade existante aux deux premiers niveaux ainsi que de prolonger celle-ci sur les deux niveaux supplémentaires ;

Considérant que si cela permet d'avoir une façade avant symétrique, la présence de dérogations en matière de surface nette éclairante pour tous les séjours n'est pas acceptable ;

Considérant que la superficie initiale de la maison unifamiliale est actuellement de 156 m² et sera portée à 336 m² ; Que le P/S passe ainsi de 1,06 à 2,29 ;

Considérant que la présence de 4 appartements mène clairement à une surdensification du nombre de logements sur la parcelle ; Que ce projet tel que présenté ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) ne sont pas acceptables ;

Considérant de plus que l'appartement du rez-de-chaussée jouit du jardin mais que l'accès vers celui-ci ne se fait que par les chambres ; Que ceci ne paraît pas conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet comprend 4 caves particulières et des locaux communs prévus au sous-sol ; que le local vélo/poussette devrait être prévu au rez-de-chaussée afin de garantir sa facilité d'utilisation ;

Vu l'avis du SIAMU du 06/07/2020 sur la demande (CP.2020.0349/1/APM/dd) ;

Considérant que le rapport du SIAMU indique (en son point 13) que les allèges de la façade avant entre le premier et le deuxième étage ainsi qu'entre le deuxième et le troisième étage ne satisfont pas aux normes de base ; qu'il convient de se référer à la législation pour modifier le projet ;

Considérant que ledit rapport indique (en son point 14) que l'appartement situé au 3^{ème} étage ne satisfait pas non plus à ces normes ; qu'il convient à tout le moins de réaliser un sas à ce niveau ;

Considérant que l'aménagement intérieur prévu pour le bâtiment est à revoir, tant pour des raisons de sécurité qu'afin d'assurer le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la façade projetée est composée d'un cimentage de ton clair, d'éléments en pierre bleue, de châssis en aluminium de ton gris et d'un bardage en zinc de ton anthracite au 3^{ème} étage ;

Considérant que les garde-corps seront en métal, de ton foncé et la porte d'entrée en bois ;

Considérant que les couleurs ne sont pas précisées pour le cimentage, les garde-corps et la porte d'entrée ;

Considérant que l'esthétique de la façade projetée apparaît comme étant de faible qualité ; Que de surcroît, la façade d'origine a été complètement modifiée par rapport aux plans initiaux ; Qu'il convient à tout le moins de retrouver une harmonie dans son expression ;

Considérant que le projet génère une pression accrue sur le stationnement en voirie, le bâtiment ne comportant aucun emplacement de stationnement voitures/vélos pour les trois logements supplémentaires ;

Considérant également la multiplication des poubelles et les nuisances qui peuvent en découler au niveau de l'espace public adjacent ;

Considérant dès lors que l'aménagement de quatre logements sur la parcelle n'est pas acceptable car contraire au bon aménagement des lieux à cet endroit ;

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 en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont refusées et le permis doit être refusé.

10^{ème} OBJET

Dossier 17557 – Demande de Monsieur et Madame BOGATKO-CAUËT pour construire trois lucarnes et agrandir la porte-fenêtre en façade arrière d'une maison unifamiliale 3 façades, avenue Jean François Leemans 20.

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

DESCRIPTION : construire trois lucarnes et agrandir la porte-fenêtre en façade arrière d'une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : du **03/09/2020** au **17/09/2020**, Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
La crainte d'un problème d'étanchéité si la décision prise serait de surélever le niveau du faîte (comme cela a été le cas pour le n°26).

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

AUDITION : Monsieur et Madame BOGATKO-CAUËT, les demandeurs et Monsieur GERARD, 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 construire trois lucarnes et agrandir la porte-fenêtre en façade arrière d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction de 3 lucarnes pour l'aménagement des combles
- l'agrandissement de la porte-fenêtre à l'arrière du rez-de-chaussée

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 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la crainte d'un problème d'étanchéité si la décision prise serait de surélever le niveau du faîte (comme cela a été le cas pour le n°26) ;

Considérant que le projet prévoit la construction de trois lucarnes à toitures à versant, une dans chaque versant de toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les 3 lucarnes projetées mesurent toutes plus de 2m de hauteur ;

Considérant qu'elles permettent d'améliorer l'habitabilité des combles afin d'y aménager un espace de travail et une salle de jeux ;

Considérant que le projet prévoit des lucarnes dont la toiture présente 2 pentes ;

Considérant que chacune des lucarnes mesurent 2,40 m de hauteur ; que cette mesure est prise au niveau du faîte des toitures des lucarnes ;

Considérant cependant que la hauteur des façades avant de ces lucarnes est limitée à 2 m ;

Considérant également la présence d'autres lucarnes dans le quartier de typologie similaire (n°26, n°28, ...) ;

Considérant, vu la disposition de la cage d'escalier, qu'il est difficile d'implanter autrement les lucarnes ;

Considérant également que ce projet est appuyé favorablement par le propriétaire mitoyen de droite (plutôt que le projet au n°26 qui présente des problèmes d'étanchéité lié à la mise en œuvre du projet) ;

Considérant que les lucarnes seront traitées en fibre-ciment de ton clair ;

Considérant qu'elles s'intègrent relativement bien à la toiture du bien ;

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 que le projet prévoit également que la porte-fenêtre à l'arrière du rez-de-chaussée soit agrandie en vue d'améliorer la connexion du séjour avec le jardin ;

Considérant que cet agrandissement permettra également d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans le séjour ;

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 de toiture–lucarne (titre I, art. 6) est octroyée et le permis peut être délivré.

11^{ème} OBJET

Dossier 17598 – Demande de Madame KRATZBORN pour construire une maison (studio) dans le jardin d'une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1869 – 1873.

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire une maison (studio) dans le jardin d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **03/09/2020** au **17/09/2020** que deux réclamations et une lettre de soutien nous sont parvenues en cours d'enquête, qu'elles concernent principalement :
- l'implantation en milieu de parcelle et en intérieure d'îlot
 - la dénomination «studio» du projet alors qu'il s'agit d'une maison
 - le projet est situé dans le périmètre de protection de la maison classée Oleffe
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 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)
 - dérogations aux art. 7 (épaisseur des murs pignons) et art. 9 (conduits de cheminées) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- AUDITION :** Madame KRATZBORN, la demanderesse, Monsieur CLAUS, l'architecte, Madame FACHE, réclamante.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une maison (studio) dans le jardin d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une petite maison (studio indépendant) en milieu de parcelle, en lieu et place d'un abri de jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/09/2020 au 17/09/2020 et que deux lettres de réclamation et une lettre de soutien a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'implantation en milieu de parcelle et en intérieur d'îlot

- la dénomination «studio» du projet alors qu'il s'agit d'une maison
- le projet est situé dans le périmètre de protection d'un bien classé, la maison Oleffe

Considérant que la particularité de la parcelle ; que celle-ci est une parcelle profonde, située en intérieur d'îlot et accessible depuis la chaussée de Wavre par un chemin traversant d'autres parcelles ;

Considérant que les parcelles de cette zone présentent des découpes et configurations particulières ;

Considérant que la parcelle objet de la demande comporte une première partie, sur laquelle est construite la maison unifamiliale existante, qu'elle est ensuite prolongée par une partie plus étroite longeant une construction mitoyenne à droite menant au fond de parcelle (jardin) ;

Considérant que la construction projetée est implantée dans cette dernière partie 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 le projet se situe en dehors du périmètre de protection de la maison Oleffe ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une petite maison en intérieur d'îlot, dont l'emprise au sol est de 55 m² en lieu et place d'une ancienne cabane de jardin d'une emprise au sol de 37 m² ;

Considérant que cette construction est implantée le long de la limite mitoyenne de droite, le n°1877 de la chaussée de Wavre ;

Considérant que la demande déroge à l'art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté) en ce que la construction n'est pas implantée sur ou contre la limite mitoyenne, à gauche ;

Considérant en effet que la maison est implantée en recul d'1m de la limite mitoyenne de gauche afin de permettre un passage latéral vers le fond de la parcelle depuis la maison existante ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction de gabarit *R+toiture à double pente* ;

Considérant que les pentes proposées pour la toiture sont importantes afin de permettre une occupation des combles ; que la hauteur du faite projeté atteint ainsi plus de 6,50m ;

Considérant que la demande déroge également aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que le volume du bâti, de par son implantation, dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons) en ce que les murs mitoyens ne sont pas constitués de maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur, construite à cheval sur la mitoyenneté ;

Considérant que le mur pignon à ériger le long de la mitoyenneté de gauche atteint presque 10m de profondeur sur une hauteur de 4,15m ;

Considérant que la nouvelle maison, qui vient remplacer un abri de jardin de 15m² présente des superficies planchers pour un total de 63m² : un espace de vie de 32 m², une salle de bain de 4 m², une mezzanine (grenier) de 25 m² ;

Considérant l'absence de chambre et la configuration proposée (un espace de vie principal regroupant les différentes fonctions de l'habitat) ; que l'on peut dès lors associer ce genre de construction à un studio, selon les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le pignon arrière du projet est une grande verrière qui permet certes un apport généreux de lumière naturelle dans les espaces de vie ; que cette baie vitrée engendre néanmoins des vues plongeantes vers les jardins voisins de l'intérieur d'îlot ;

Considérant la construction d'une terrasse semi couverte de 12,5 m² en façade arrière ;

Considérant que l'emprise au sol du projet atteint ainsi plus de 100m² en plein intérieur d'îlot ;

Considérant également que le projet se situe à plus de 80m de la voirie ; que son accessibilité est difficile, vu son implantation et la configuration des parcelles ;

Considérant que le projet risque d'engendrer une division de la parcelle et ainsi créer un bien enclavé, non accessible depuis l'espace public ;

Considérant que l'implantation de la construction projetée et la largeur réduite de la parcelle ne permettent pas de maintenir des reculs suffisants par rapport aux limites mitoyennes pour limiter l'impact visuel et intrusif de cette construction vers les jardins et propriétés voisins ;

Considérant que ce volume projeté en intérieur d'îlot abrite un nouveau logement susceptible de générer une occupation et une activité importante en intérieur d'îlot, et par conséquent d'en perturber la tranquillité ;

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 l'atteinte à l'intérieur d'îlot n'est pas justifiée et qu'il n'y pas lieu de densifier cette parcelle par la création d'un logement autonome en intérieur d'îlot ;

Considérant par conséquent que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et du Règlement Communal sur les Bâtisses (art.7) ne sont dès lors pas acceptables ;

Vu l'avis défavorable (C.2020.0351/1/APB) du 10/07/2020 du Siamu sur la présente 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 en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art.3), de profondeur de la construction (titre I, art.4) et de toiture – hauteur (titre I, art.6) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont refusées et le permis doit être refusé.

7ème OBJET

Dossier 17380 – Demande de S.A. IMMOVAL mettre en conformité le remplacement des châssis et le changement d'affectation d'un bureau en logement unifamilial, avenue Valduchesse 3.

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PPAS n°26 (02/10/1981) : zone D : zone de construction d'immeubles résidentiels.
DESCRIPTION :	mettre en conformité le remplacement des châssis et le changement d'affectation d'un bureau en logement unifamilial
ENQUETE :	Néant
MOTIFS :	- 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)) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
AUDITION :	Monsieur INDEKEU, le demandeur, Monsieur DEJEMEPPE, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone D (zone de construction d'immeubles résidentiels) du plan particulier d'affectation du sol n°26 arrêté par arrêté royal du 02/10/1981) ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le remplacement des châssis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement de destination du bâtiment de bureau en logement unifamilial
- le remplacement des châssis d'origine, sans divisions, par des châssis en bois beige avec divisions et impostes en façade à rue et façade latérale
- le remplacement de la porte d'entrée en façade à rue
- le remplacement des dalles de verre et de la porte de la façade latérale par des châssis en PVC blanc et une porte et un panneau en bois peint en blanc ;

Considérant que le changement de destination du bâtiment de bureau en logement unifamilial a reçu un avis favorable du Collège d'urbanisme en recours de la demande de permis 14147 (dossier BFAK/RB 3131/08/2, décision du 25/03/2019) ;

Considérant l'absence de décision du Gouvernement sur le dossier en question ;

Considérant que l'affectation de logement est autorisée dans la zone, que l'habitation unifamiliale abrite 6 chambres, cinq salles de bain ou de douche ainsi que des bureaux et une salle de jeux et que l'ensemble living / salle à manger se développe sur presque 90 m² ;

Considérant que le logement est donc spacieux ; qu'il ne présente aucune dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

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 dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation ainsi qu'à celui de la Commission Royale des Monuments et Sites pour actes et travaux en zone de protection modifiant la perspective depuis un bien classé (Site : Valduchesse), en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et Sites n'a pas rendu d'avis sur la demande ;

Considérant que le changement des châssis en façade avant (lucarne comprise) a pour but de mettre fin à une infraction, les châssis d'origine sans divisions internes ayant été modifiés par des châssis en bois peints en blanc dotés d'une imposte, d'une division verticale, de croisillons et de vitrages à effet miroir ;

Considérant que la demande tend à remplacer ces châssis par des châssis en bois, peints en beige clair et présentant une imposte, des divisions verticales (une ou deux selon les châssis, y compris dans les impostes) et des croisillons ainsi qu'un vitrage clair non-réfléchissant ;

Considérant que les nouveaux châssis sont dotés d'une imposte respectant la baie des fenêtres et portes du bâtiment ;

Considérant que le projet tend également à mettre en conformité le remplacement de la porte d'entrée à rue (un ouvrant avec deux vitres latérales) par une porte d'entrée à double ouvrant, dotée d'une imposte à une division ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée sera en bois de couleur beige et dotée de vitrages clairs non-réfléchissants ;

Considérant que les photographies jointes à la demande mettent en évidence la présence de grilles d'aération en façade avant ; que celles-ci ne sont pas renseignées sur les plans ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément inesthétique ; qu'il convient de prévoir des prises d'air mieux intégrées à la façade ;

Considérant que, nonobstant la modification des prises d'air, la composition projetée de la façade à rue s'intégrera relativement discrètement aux qualités architecturales du bien et à la perspective depuis le bien classé (site : Valduchesse) ;

Considérant que le remplacement des dalles de verre par des châssis en PVC blanc en façade latérale permet un apport important de lumière naturelle dans la cage d'escalier et les couloirs de la maison ;

Considérant que la superficie de façade occupée par les châssis est de 18,125m² là où les dalles de verre et la porte n'occupaient que 7,14m² de la façade :

Considérant que la façade latérale développe une superficie de 85,57m² ; que l'occupation de la façade par ces éléments passe de 8,34% à 21,18% ;

Considérant que le matériau utilisé pour les châssis (PVC blanc lisse avec évacuation des eaux apparentes) n'est pas de qualité et ne s'intègre pas harmonieusement à la façade ;

Considérant que la façade latérale est visible depuis l'espace public ; que ce changement a donc un impact significatif et qu'il est de bon aménagement de prévoir une uniformité dans la composition des façades avant et latérale ;

Considérant qu'il convient de prévoir, en façade latérale, un châssis en bois implanté en retrait muni d'un vitrage non réfléchissant et présentant des divisions semblables aux châssis prévus en façade avant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des prises d'air discrètes et mieux intégrées en façade à rue
- prévoir, en façade latérale, un châssis en bois implanté en retrait muni d'un vitrage non réfléchissant et présentant des divisions semblables aux châssis prévus en façade avant

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

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance.

13^{ème} OBJET

Dossier 17588 – Demande de Madame WOLF pour mettre une maison unifamiliale en conformité, rue Maurice Charlent 3.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
Au PPAS n°1A (11-04-1969) : zone de construction fermée

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : Du 03/09/2020 au 17/09/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur et lucarne)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur FOCANT, l'architecte et les futurs acquéreurs.

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 et en zone de construction fermée du plan particulier d'affectation du sol n°1A arrêté par arrêté royal du 11-04-1969 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de :

- une extension au niveau -1, ainsi que la terrasse installée sur sa toiture et l'agrandissement de la baie du niveau 0 qui permet d'y accéder
- un escalier extérieur reliant ladite terrasse et le niveau -1
- l'aménagement des combles, la création d'un escalier et d'une lucarne en toiture arrière
- l'agrandissement de la terrasse du niveau +1 via la démolition d'une petite extension
- la modification des châssis et porte d'entrée en façade avant, l'installation d'une nouvelle fenêtre dans le brisis de la toiture à la mansart et la création d'un balcon au niveau +1

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 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension à l'arrière du sous-sol abrite une cave ; que l'aménagement de sa toiture en terrasse, de plain-pied avec le séjour, améliore les qualités résidentielles du bien ;

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'escalier de jardin dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que ce dépassement n'est que de 5cm ; qu'il s'agit d'une dérogation minimale ;

Considérant que cet escalier permet un accès direct au jardin depuis le séjour ;

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'escalier sont acceptables ;

Considérant que l'aménagement des combles permet l'installation d'une 3^{ème} chambre, équipée de sa propre salle de bain ;

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 salle de bain du deuxième étage n'a pas une hauteur de 2,2m ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce qui n'est pas vouée au séjour prolongé des personnes ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que la hauteur sous plafond de ladite salle de bain atteint 2,17m ;

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

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

Considérant que la largeur de la lucarne est relativement réduite ;

Considérant de plus que l'impact visuel de cette lucarne est restreint, vu les hauteurs et profondeurs plus importantes des murs pignons mitoyens des constructions voisines ;

Considérant que ce dépassement n'est que de 10cm ; qu'il s'agit d'une dérogation minimale n'augmentant pas de façon significative l'impact de la lucarne ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre 3 du deuxième étage ne dispose pas d'une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que la superficie nette éclairante requise est de 15,5m² tandis que la superficie nette éclairante prévue n'est que de 4,25m² ;

Considérant qu'il convient d'augmenter de façon substantielle la superficie nette éclairante dans la chambre 3, par exemple via le placement de fenêtres de toit ;

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

Considérant qu'au niveau du premier étage, le placard maçonné existant a été démoli afin d'agrandir la superficie de la terrasse ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce que le WC du rez-de-chaussée n'est pas séparé du séjour par un sas ;

Considérant que le WC donne à la fois sur la terrasse et à la fois sur le séjour ; que la baie vitrée du séjour permet déjà d'avoir un accès à la terrasse ;

Considérant que l'emplacement du WC ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de prévoir un sas entre le WC et le living ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) n'est pas acceptable ;
Considérant qu'en situation existante de droit, les châssis sont à double ouvrant dotés d'impostes pourvues de petit-bois ;
Considérant que les châssis placés reprennent les divisions existantes mais pas les petit-bois ;
Considérant que le châssis de gauche du premier étage a été remplacé par une porte-fenêtre et qu'un petit balcon a été construit ;
Considérant qu'une nouvelle fenêtre a été placée à droite du brisis de la toiture à la mansart, qu'elle donne dans la cage d'escalier ;
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 les châssis à mettre en conformité sont en bois, de teinte naturelle (brun), comme les châssis existants ; que la corniche de la façade avant et la porte d'entrée sont également en bois de teinte naturelle (brun) ;
Considérant que le garde-corps du balcon est en ferronnerie ;
Considérant que les modifications apportées à la façade s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de la maison, qu'elles sont acceptables ;
Considérant que les photographies jointes à la demande montrent la présence de caissons à volets en façade avant ;
Considérant que ces caissons ne sont pas renseignés sur les plans fournis ; qu'il s'agit d'un élément inesthétique qu'il convient de supprimer ;

Avis favorable à la condition suivante :

- augmenter l'apport de lumière naturelle dans la chambre 3 sous les combles
- respecter le règlement régional d'urbanisme en matière de WC (prévoir un sas ou le supprimer)

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 et lucarne (titre I, art. 6), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art.8) sont refusées.

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

14^{ème} OBJET

Dossier 17556 – Demande de Monsieur et Madame DEGRYSE-VAN LAETHEM pour agrandir et transformer une maison unifamiliale, rue du Vieux Moulin 67

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 03/09/2020 au 17/09/2020. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la perte de lumière et la sensation d'enclavement due à la profondeur de l'extension pour les voisins du n°65

MOTIFS :

- dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- 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 DEGRYSE-VAN LAETHEM, les demandeurs, Madame SERVAIS, l'architecte, et Monsieur SAUCEZ-MORIAU, 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 à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- la mise en peinture de la façade avant et la modification des châssis

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 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte de lumière et la sensation d'enclavement due à la profondeur de l'extension pour les voisins du n°65 ;

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 dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que les deux parcelles voisines disposent d'arrière-bâtiments, au contraire de la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que le dépassement en question n'est que de 0,74 m ; que la distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière du n°65 est d'environ 1,5m ;

Considérant que l'architecte déclare en séance qu'après vérification sur place des mesures, l'extension n'arriverait en réalité que 0,54 m au-delà du profil mitoyen de la construction voisine de droite ; qu'il convient de corriger les documents graphiques en conséquence ;

Considérant que les arrières-bâtiments des voisins sont plus profonds que l'extension prévue dans la présente demande, que cela amoindrit l'impact de la dérogation en profondeur ;

Considérant que l'extension accueille une cuisine ouverte sur le séjour ; que le décroisement des espaces permet d'avoir d'un seul tenant un ensemble cuisine / séjour d'environ 47m² ;

Considérant que l'extension présente une baie vitrée en façade arrière et des fenêtres de toit placées au plus proche de la façade arrière ;

Considérant que les transformations du rez-de-chaussée permettent de créer des espaces aérés, confortables et lumineux ;

Considérant que le projet ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen de gauche et qu'une rehausse relativement peu importante du mur mitoyen de droite (allant de 0,4m à 1,2m de haut) ainsi qu'une prolongation de 0,54m de ce même mur mitoyen ;

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

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

Considérant 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 toiture du bâtiment principal sera isolée ; que le profil de la toiture projetée sera identique à celui de la toiture de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que les plans présentent des incohérences ; la façade ayant une hauteur de 9,69m dans la coupe et 9,61m dans les élévations ; qu'il convient de corriger la(les) cote(s) erronée(s) ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que la lucarne permet de disposer d'une hauteur sous plafond de 2,3m sur plus de la moitié de la superficie de la chambre 4 ; qu'elle assure ainsi l'habitabilité des combles ;

Considérant que dans l'élévation de la façade arrière, le dessin de la lucarne projetée semble couper la corniche en deux, ce qui n'est manifestement pas le cas au regard de la vue en plan du dernier étage ;

Considérant qu'il y a des incohérences dans le dessin de la corniche entre la coupe, la vue en plan et l'élévation ; qu'il convient de corriger les dessins ;

Considérant que, nonobstant cette correction, la lucarne présente une intégration discrète en toiture ; qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la remise en peinture de la façade (de blanc cassé à blanc) ainsi que le changement des châssis et de la porte d'entrée ;

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 dossier a également 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 les châssis projetés présentent des formes épousant le cintrage des baies dans lesquelles ils sont placés ;

Considérant qu'ils disposent d'une division verticale en leur centre ; que cela tend à se rapprocher des caractéristiques d'origine de la façade ;

Considérant néanmoins, en ce qui concerne le châssis au rez-de-chaussée de la façade avant, qu'il convient de prévoir une imposte d'une hauteur identique à celle de la porte d'entrée ;

Considérant que les châssis sont en PVC blanc ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grille d'aération apparente et de l'indiquer dans la légende de l'élévation ;

Considérant également que les proportions des baies dessinées dans les plans ne sont pas les mêmes que celles présentes en réalité ; qu'il convient là aussi de corriger les dessins afin d'avoir les bonnes proportions ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée en bois peint en rouge par une porte d'entrée en aluminium de ton bleu foncé ;

Considérant que le demandeur indique en séance vouloir placer une porte en bois et pas en aluminium ;

Considérant qu'une porte en bois s'accorde mieux aux caractéristiques urbanistiques du bien et des biens circonvoisins ; que la porte d'entrée devra présenter des caractéristiques similaires à celles de la porte d'origine (imposte vitrée, vitrage dans la partie supérieure de l'ouvrant, panneau dans la partie inférieure) ;

Considérant que la corniche en bois est maintenue ;

Considérant que sa couleur est à préciser ; qu'elle devra proposer une teinte de nature à s'intégrer dans la composition de la façade ;

Considérant que, nonobstant les changements énoncés plus haut, les modifications apportées à la façade avant sont harmonieuses et s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que les chambres 1, 2 et 3 reçoivent peu de lumière naturelle, le rapport surface éclairée / surface de la pièce étant respectivement de 48%, 27,5% et 94,5% ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation de droit ;

Considérant que l'accroissement de l'apport de lumière naturelle n'est pas envisageable dans la chambre 1, étant située côté rue et ne pouvant donc pas augmenter la taille des baies sans modifier la modénature de la façade ;

Considérant qu'une taille légèrement plus importante de la fenêtre de toit pour la chambre 3 aurait permis d'assurer à moindre frais un éclairage naturel suffisant ;

Considérant que, s'agissant de la chambre 2, il convient d'augmenter la surface éclairée naturellement de la pièce afin de tendre au maximum au respect du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ;

Considérant également que les plans ne précisent pas l'utilisation de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger les plans, coupes et élévations (incohérences, profils des constructions mitoyennes, cotes, proportions des baies, hauteurs, lucarne...)
- prévoir des châssis en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grille d'aération apparente, à division bipartite et suivant le cintrage des baies en façade avant
- prévoir une imposte d'une hauteur identique à celle de la porte d'entrée dans la partie supérieure du châssis du rez-de-chaussée
- prévoir une porte d'entrée en bois présentant des caractéristiques similaires à celles de la porte d'origine (imposte vitrée, vitrage dans la partie supérieure de l'ouvrant, panneau dans la partie inférieure)
- préciser la couleur de la corniche
- préciser sur les plans l'utilisation de l'annexe du rez-de-chaussée

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.
