



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

12/11/2020

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame C. KUHN, architecte
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Madame C. WAUTERS (Citydev Brussels),

1^{er} OBJET

Dossier 17407 – Demande de la S.P.R.L. BELHOUSE REAL ESTATE pour mettre en conformité la construction d'une véranda, la couverture d'une cour et l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate ainsi que l'aménagement du grenier dans un immeuble mixte à un logement, Chaussée de Wavre 1316

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la construction d'une véranda, la couverture d'une cour et l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate ainsi que l'aménagement du grenier dans un immeuble mixte à un logement.**
- ENQUETE :** du **15/10/2020** au **29/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame GROSSI, 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 avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une veranda, la couverture d'une cour et l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate ainsi que l'aménagement du grenier dans un immeuble mixte à un logement. ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction d'une véranda à l'arrière du premier étage et de l'aménagement de la toiture plate du rez-de-chaussée en terrasse
- la mise en conformité de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée
- l'aménagement du grenier au profit du logement

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble présentant un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages ; que la parcelle est totalement recouverte au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que ladite véranda à l'arrière du premier étage (destiné au logement) dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ; que ce dépassement est d'environ 4m ;

Considérant que la véranda fait environ 20m² ; qu'elle sert à augmenter la superficie des pièces principales de séjour ;

Considérant que la véranda génère des vues obliques non conformes au code civil ;

Considérant qu'il convient de réduire la profondeur de la véranda projetée à celle de la construction mitoyenne de gauche (3,25 m au-delà de la façade arrière du bâtiment principal) ;

Considérant qu'il convient également de prévoir un retrait d'au moins 60 cm entre les axes mitoyens et les superficies vitrées de la véranda afin de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant par conséquent que la véranda modifiée 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, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse établie sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ; qu'elle déroge également une seconde fois à l'article 4 du titre I du RRU en matière de profondeur en ce qu'elle est établie à plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle ;

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

Considérant que la terrasse est aménagée sur l'intégralité de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ; qu'il n'y a aucun retrait prévu par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est importante ; qu'il convient de la réduire ;

Considérant également que le projet ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues directes et de vues obliques en ce qu'aucun retrait par rapport aux limites mitoyennes ni aucun pare-vue n'est prévu ;

Considérant par conséquent que la terrasse projetée est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que les deux bâtiment voisins présentent un rez-de-chaussée construit sur au moins 20m de profondeur ; que l'accès à un espace extérieur est de nature à améliorer les qualités résidentielles du logement ;

Considérant qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à celle de la cour couverte (6,7 m depuis la façade arrière du premier étage), la délimiter avec un nouveau garde-corps et démonter les garde-corps existants ;

Considérant que le projet modifié devra respecter les prescriptions du code civil en matière de vues ; qu'en cas de placement de pare-vue, ceux-ci devront être établis à plus de 14cm des limites mitoyennes ;

Considérant que le solde de la toiture plate devra être aménagé en toiture verte ; qu'il conviendra de préciser sur les plans le dispositif retenu pour ce faire ;

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

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

Considérant que la cour couverte n'a qu'une superficie de 8,5 m² ;

Considérant que le rez-de-chaussée est intégralement affecté au commerce ;

Considérant que la couverture de cette cour n'implique aucune modification du mur mitoyen contre lequel elle est accolée ;

Considérant par conséquent que la couverture de la cour du rez-de-chaussée 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) concernant la couverture de la cour du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant qu'une chambre, une salle de bain et un bureau sont aménagés en lieu et place d'un grenier sous les combles (3^{ème} étage), faisant ainsi passer l'appartement de 3 à 4 chambres ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la quatrième chambre ne présente pas une hauteur sous plafond de 2,30 m sur la moitié de sa superficie et en ce que la superficie nette éclairante est insuffisante ;

Considérant que la chambre 4 a une superficie de 22,7 m² ; que la superficie vitrée est de 4,5 m² ; qu'il ne manque que 0,14m² de superficie vitrée ;

Considérant que la superficie bénéficiant d'une hauteur sous plafond de 2,30m est de 9,5m² ; qu'il ne manque qu'1,7m² de superficie ayant une hauteur sous plafond de 2,30 m ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel sont minimales ; qu'elles sont donc acceptables ;

Considérant que tous les châssis de la façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium bleu foncé ;

Considérant que le revêtement de la façade est composé de briquettes blanches et de dalles beiges ;

Considérant que les modifications de la façade s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Vu l'avis du SIAMU (T.2019.0704/2/CAP/dd) du 27 juillet 2020 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la profondeur de la véranda à celle de la construction mitoyenne de gauche (3,25 m au-delà de la façade arrière du bâtiment principal)
- réduire la profondeur de la terrasse au patio (6,7 m depuis la façade arrière du premier étage), la délimiter avec un nouveau garde-corps et démonter les garde-corps existants
- verduriser le solde de la toiture et indiquer sur les plans le dispositif prévu pour ce faire
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers les propriétés mitoyennes

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.

2^{de} VOORWERP

Dossier 17602 – Aanvraag van Mijnheer BENCHEQROUN voor het bouwen van een tweede verdieping en een uitbreiding op het gelijkvloers van een ééengezinswoning alsmede het conform stellen van de balkondak en de voorgevel, Geelvinkenlaan 86

GEBIED : In het GBP : woongebied met residentieel karakter

BESCHRIJVING : **Het bouwen van een tweede verdieping en een uitbreiding op het gelijkvloers van een ééengezinswoning alsmede het conform stellen van de balkondak en de voorgevel**

ONDERZOEK : Van **15/10/2020** tot **29/10/2020**. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze betreffen voornamelijk :

- De foutieve aard van het argument van de aanvrager (weglating van de vertegenwoordiging van het gebouw gelegen aan de n°84 en vergelijking van het project met de n°95 terwijl de twee gebouwen niet op hetzelfde niveau staken)
- Het invloed van de wijzigen over de luminositeit en de privacy (oprichting van inkijken) van de n°84 en 88.
- Het akoestiek invloed van het project (zwaarder gebruik van het huis) en het dikte van de zijgevelmuur, die moet voor akoestische redenen voldoen aan de voorschriften van de Gemeentelijke Bouwreglement.
- Vragen betreffende de schouwen (plaatsing, invloed van de extra verdieping over de schouw van de n°88)
- Het tekort van integratie van de extra verdieping in de omliggend stedelijk milieu.

MOTIEVEN :

- afwijkingen op art. 5 (hoogte van de voorgevel) en 6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV
- afwijking op artikel 7 van het Gemeentelijk Bouwreglement (Dikte van zijgevelmuren)

AUDITIE : Mijnheer BENCHEQROUN, de aanvrager, Mijnheer GORISSEN, de architect.

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgend advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een tweede verdieping en een uitbreiding op het gelijkvloers van een drie-gevelse ééngezinswoning alsmede het conform stellen van de balkondak en de voorgevel betreft ;

Overwegende dat het meer bepaald gaat over:

- het bouwen van een tweede verdieping
- het bouwen van een uitbreiding aan de achterkant van de gelijkvloers
- het conform stellen van de dekking van een balkon aan de achterkant van de eerste verdieping en van de voorgevel ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 15/10/2020 tot 29/10/2020 en dat drie bezwaarschriften werden ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat de bezwaarschriften voornamelijk de volgende punten betreffen :

- De foutieve aard van het argument van de aanvrager (weglating van de vertegenwoordiging van het gebouw gelegen aan de n°84 en vergelijking van het project met de n°95 terwijl de twee gebouwen niet op hetzelfde niveau staan)
- Het invloed van de wijzigingen over de luminositeit en de privacy (oprichting van inkijken) van de n°84 en 88.
- Het akoestiek invloed van het project (zwaarder gebruik van het huis) en het dikte van de zijgevelmuur, die voor akoestische redenen voldoen aan de voorschriften van de Gemeentelijke Bouwreglement moet.
- Vragen betreffende de schouwen (plaatsing, invloed van de extra verdieping over de schouw van de n°88)
- Het tekort van integratie van de extra verdieping in de omliggend stedelijk milieu.

Overwegende dat het gebouw een karakteristiek huis uit de jaren '30 is ;

Overwegende dat het project voorziet om het gebouw met een extra verdieping te verhogen met het doel om drie slaapkamers en een badkamer in het nieuwe verdieping te creëren ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hoogte van de voorgevel (titel I, art. 5) daar waar de hoogte van de voorgevel, de voorgevel van de hoogst naastgelegen eigendom overschrijdt ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt ook van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – hoogte (titel I, art. 6) daar waar de tweede verdieping het mandelig profiel van de hoogst naastgelegen eigendom overschrijdt ;

Overwegende dat de overschrijving betreffende de hoogte van de voorgevel is van 3,37 meter;

Overwegende dat het nieuwe volume op de tweede verdieping overschrijdt het mandelig profiel van de naastgelegen gebouw zowel aan de achterkant als aan de voorkant van de nok ; dat de driehoekige verhogingen 22,5 m² meten ;

Overwegende dat het naastgelegene gebouw (op n°88) een dak met een bijzondere vorm heeft, met twee delen waarvan de nokken loodrecht staan worden ;

Overwegende dat het meerderij van de naburige gebouwen een bouwgroote van twee niveau's met een hellende dak hebben ; dat echter een aantal gebouwen een grotere bouwgroote hebben ;

Overwegende dat de referentiegebouw van links (n°84) niet getekend werd, zelfs gedeeltelijk, in de plannen van de gevels of de andere plannen ;

Overwegende dat de invloed van het verhogen van de voorgevel groot is ;

Overwegende dat het oorspronkelijke gebouw interessante architectonische kenmerken heeft, via wedstrijden van volumes op de gevels ;

Overwegende dat het project als voorgesteld verminkt het originele gebouw ;

Overwegende dat de voorziene verhoging trivialisert het gebouw ; dat geen van de interessante elementen aanwezig is ;

Overwegende dat de verhoging de architectonische balans van het huis doorbreekt ;

Overwegende dat bovendien de extra verdieping toont geen goede integratie in de omliggend stedelijk milieu ;

Overwegende dat de afwijkingen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hoogte van de voorgevel (titel I, art. 5) en dak – hoogte (titel I, art. 6) niet aanvaardbaar zijn ;

Overwegende dat het project voorziet om het living van de gelijkvloers naar de achterkant uit te breiden ;

Overwegende dat het gecreëerde volume niet groter is dan het profiel van het naburige gebouw ; dat erkers op de achtergevel en zijgevel geplaatst worden ;

Overwegende dat het living / eetzaal / keuken 45 m² in één deel bereikt ;

Overwegende dat de wijzigingen open, lichtig en luchtig ruimte creëren ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gemeentelijke bouwreglement inzake dikte van de zijgevelmuren (art. 7) daar waar de gemene muur niet gemaakt van bakstenen met een dikte van 28 cm is ;

Overwegende dat de afwijking de muur van de uitbreiding van de gelijkvloers en de muur naast het terras van de eerste verdieping betreft ;

Overwegende dat, betreffende de akoestiek, het invloed van een grotere dikte van de muur niet belangrijk is ;

Overwegende dat het bedoeling van de gemeentelijke bouwreglement is het recht van elke buurman om op de feestmuur te leunen te behouden ;

Overwegende dat de dikte van de muur binnen het living alleen maar van 10 cm is ; dat dit biedt geen garantie voor voldoende steun volgens het bouwreglement ;

Overwegende dat geen argument de aanvraag van afwijking motiveren komt ;

Overwegende dat de afwijking aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwreglement inzake dikte van de zijgevelmuren (art. 7) niet aanvaardbaar is ;

Overwegende dat het dak van de uitbreiding in terras aangepast word ;

Overwegende dat dit terras schuinen uitzichten over de naburige perceel creëert ;

Overwegende dat de terras allen maar door een slaapkamer bereikbaar is ; dat het voorziet oppervlakte maakt het niet bijkomstig bij de ruimte waarmee het is verbonden ;

Overwegende dat het goed een ééngesinswoning met tuin is ; dat een buitenruimte al beschikbaar voor de bewoners van de woning is ;

Overwegende dat het terras, als gepland, een negatieve invloed kan hebben over het privacy van de burens ;

Overwegende daarom dat het aanpassen van een terras op de platte dak van de uitbreiding van de gelijkvloers niet aanvaardbaar is ;

Overwegende dat een balkon in vorm van "L" van ongeveer 6 m² op de eerste verdieping overdekt was zonder stedenbouwkundige vergunning ;

Overwegende dat dit balkon naam deel aan de wedstrijden van volume van de gevels ;

Overwegende ook dat de nieuwe volume wordt gebruikt om een kamer van 6,5m² te vergroten ; dat de nieuwe slaapkamer een oppervlakte van ongeveer 13 m² heeft ;

Overwegende dat de uitbreiding van de eerste verdieping aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de aanvraag het in overeenstemming brengen van de vervanging van de ramen in hout naar ramen in bruine PVC betreft ;

Overwegende dat de originele verdelingen gehouden worden ;

Overwegende dat de rechthoekige ramen aan de linkerkant van de voorgevel vervangen worden ; dat in hun geval de interne verdelingen verdwenen zijn ;

Overwegende dat geen schouw getekend wordt, noch voor het gebouw van de aanvraag, noch de naburige gebouw ; dat er geen antwoord betreffende de vragen over de schouwen kan gegeven worden ;

Ongunstig advies over het project als gepland.

Gezien het unaniem ongunstig advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, zijn de afwijkingen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hoogte van de voorgevel (titel I, art. 5) en dak – hoogte (titel I, art. 6) en aan het Gemeentelijke Bouwreglement inzake dikte van zijgevelmuren (art. 7) niet toegekend.

De stedenbouwkundige vergunning kan niet afgeleverd worden.

3^{ème} OBJET

Dossier 17521 – Demande de Monsieur SEDAMI pour mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale rue des Deux Chaussées 52

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et le long d'un espace structurant.
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **15/10/2020** au **29/10/2020**, 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
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur de SAUVAGE, l'architecte.

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

AVIS EN COURS DE REDACTION

4^{ème} OBJET

Dossier 17659 – Demande de Monsieur DERIVIERE pour mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et le remplacement des menuiseries en façade avant, chaussée de Wavre 1965

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et le remplacement des menuiseries en façade avant**
- ENQUETE :** du **15/10/2020** au **29/10/2020**, 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.
- AUDITION :** Monsieur DERIVIERE, le demandeur, Monsieur MARCHAL, l'architecte.

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

AVIS EN COURS DE REDACTION

5^{ème} OBJET

Dossier 17654 – Demande de Madame MOENS pour construire une extension sur deux niveaux en façade arrière et mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette 162

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **construire une extension sur deux niveaux en façade arrière et mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **15/10/2020** au **29/10/2020**, Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- La crainte d'une perte de luminosité et une sensation d'enclavement pour le mitoyen n°160 par la création de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- La crainte d'une perte d'intimité engendrée par la création de la terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage

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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame MOENS, le demandeur, Monsieur DE HAAN, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension sur deux niveaux en façade arrière et mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale d'années 20 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur deux niveaux à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- divers travaux portant sur la structure du bâtiment (élargissement de baies, démolition partielle de murs porteurs, etc.) afin de réaménager l'intérieur du bâtiment
- la mise en conformité du changement des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- la crainte d'une perte de luminosité et une sensation d'enclavement pour le mitoyen n°160 par la création de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- la crainte d'une perte d'intimité engendrée par la création de la terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (n°160) ;

Considérant que l'extension projetée dépassera de 4,90 m la véranda du n°160 (lorsque l'on prend en considération la hauteur des constructions voisines à 1,5m sur le niveau concerné) ;

Considérant que ce dépassement de 1,90 m a pour but de construire une extension dont la hauteur sous plafond reprend la hauteur sous plafond des pièces existantes, soit une hauteur sous plafond de 3,60 m ;

Considérant que l'extension projetée a pour objectif la création d'un séjour au rez-de-chaussée/ rez de jardin d'une superficie de 36m² ainsi que l'agrandissement de la cuisine et de la salle à manger au 1^{er} étage (48 m²) ;

Considérant que les espaces intérieurs sont donc réorganisés en conséquence ; Que l'intervention au rez permettra de créer une connexion directe entre le séjour créé à ce niveau et le jardin ; Qu'un bureau est créé côté rue au 1^{er} étage et que les deux chambres du deuxième étage sont réunies pour permettre la création d'une chambre unique de 30m² avec espace dressing ;

Considérant que cette extension entraîne une rehausse importante de mitoyen de gauche ;

Considérant, en outre, qu'une partie de la toiture de l'extension est utilisée pour permettre la création d'une terrasse en bois au deuxième étage, d'une dizaine de m² environ accolée du côté droit de la maison ;

Considérant que, celle-ci entraînera une diminution de l'apport de luminosité de la terrasse du mitoyen du n°160 ;

Considérant qu'il convient dès lors de limiter la hauteur de la nouvelle extension au 1^{er} étage en réduisant la hauteur sous plafond intérieur à 2,80 m et en adaptant les dimensions des baies en conséquence ; Qu'il sera également nécessaire de supprimer la terrasse projetée à l'arrière du 2^{ème} étage, de réduire la hauteur des murs acrotères au maximum et de placer un garde-corps devant les baies de fenêtres à l'arrière du 1^{er} étage ;

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

Considérant que l'architecte déclare en séance que les murs mitoyens sont conformes à l'article 7 du règlement communal sur les bâtisses ; Que l'épaisseur des murs mitoyens sera de 28 cm au rez-de-chaussée et aux étages et qu'ils seront construits en briques de terre cuite de types et formats traditionnels ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons n'a plus lieu d'être ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les chambres 2 et 3, au troisième étage, sous les combles, ne disposent pas d'une superficie nette éclairante suffisante ; Que le déficit est de plus de 5m² pour ces deux chambres ;

Considérant qu'il convient d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans ces deux chambres ;

Considérant que la demande porte enfin sur la mise en conformité de modifications des châssis en façade avant ;

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 qu'il s'agit d'une maison datant des années 20 ayant un certain cachet architectural ;

Considérant que les châssis en façade avant sont en PVC de couleur blanche ; Que la porte d'entrée est en bois de couleur bois naturel ;

Considérant que ces couleurs et matériaux s'intègrent bien aux qualités architecturales de la maison ;

Considérant les conditions d'amélioration et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur de la nouvelle extension du 1^{er} étage en réduisant la hauteur sous plafond intérieure à 2,80 m et en adaptant les dimensions des baies en conséquence ;
- supprimer la terrasse projetée à l'arrière du 2^{ème} étage et réduire la hauteur des murs acrotères au maximum ;
- placer un garde-corps devant les baies de fenêtres à l'arrière du 1^{er} étage ;
- améliorer l'apport de lumière naturelle dans les deux chambres sous les combles ;

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.

6^{ème} OBJET

Dossier 17642 – Demande de Monsieur VAN HECKE pour agrandir et transformer une maison unifamiliale en intérieur d'ilot et agrandir et transformer la construction à front de rue en trois logements, avenue Hector Gobert 20

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

DESCRIPTION : **agrandir et transformer une maison unifamiliale en intérieur d'ilot et agrandir et transformer la construction à front de rue en trois logements**

ENQUETE : du **15/10/2020** au **29/10/2020**. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement l'impact du projet sur la construction mitoyenne (n°18) : sur la structure de la maison voisine, les vues directes dues à la hauteur et la taille des nouvelles baies de fenêtres du duplex 3 chambres et à l'emplacement des nouvelles fenêtres de toit, les vues directes depuis la terrasse du 1^{er} étage vers le jardin et la rehausse du mur mitoyen engendrant une perte de luminosité

MOTIFS :

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur VAN HECKE, le demandeur et architecte, et Monsieur SIMONATO et Madame VAN REGEMORTER, les réclamants.

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

AVIS EN COURS DE REDACTION

7^{ème} OBJET

Dossier 17657 – Demande de Madame BOUQUELLE pour placer un module extérieur (climatiseur) en façade latérale d'une maison unifamiliale 3 façades, avenue des Frères Goemaere 89

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **placer un module extérieur (climatiseur) en façade latérale d'une maison unifamiliale 3 façades**

ENQUETE : du **15/10/2020** au **29/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses conduits de cheminées)

AUDITION : Madame BOUQUELLE, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de placer un module extérieur (climatiseur) en façade latérale d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminée (art. 9) en ce que le conduit de ventilation placé en façade latérale, visible depuis l'espace public n'est pas incorporé à une maçonnerie en observant une épaisseur minimum de 18 cm entre les conduits et le parement extérieur de la muraille ou être établis à l'intérieur des bâtiments ;

Considérant que l'installation de ce module extérieur est réalisée sur une maison 3 façades des années 30 ;

Considérant que cet article mentionne que les conduits de fumée ou de ventilation ne peuvent être apparents sous le niveau des toitures ; Qu'ils doivent être incorporés à la maçonnerie en observant une épaisseur minimum de 18 cm entre les conduits et le parement extérieur de la muraille ou être établis à l'intérieur des bâtiments ;

Considérant que, même s'il s'agit d'un conduit de fluide, ce conduit sera visible depuis la façade latérale ;

Considérant que l'installation de ce module extérieur est réalisée sur une maison 3 façades des années 30 ;

Considérant que l'architecture du bien est intéressante ; Que cette installation technique s'accorde difficilement avec les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette maison typique des années 30 ;

Considérant que cette installation risque de devenir un précédent dommageable ;

Considérant, en effet, que solutionner les problèmes de surchauffe par l'usage d'un climatiseur ne constitue pas une solution durable respectueuse de l'environnement ;

Considérant que l'utilisation de cette installation technique ne se justifie pas pour un usage unifamilial, de surcroît pour une seule pièce ; Qu'elle est également une source de nuisances sonores en zone résidentielle ; Qu'elle ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant, enfin, que l'aménagement du grenier en chambre n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; Que la demande ne comprend pas le plan des combles aménagés ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible d'estimer si la chambre est conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant que, pour les motifs exposés ci-dessus, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminée (art. 9) ne peut être acceptée ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminée (art. 9) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé.

8^{ème} OBJET

Dossier 17651 – Demande de Monsieur et Madame de le VINGNE - SPAEY pour isoler la façade avant, réaménager et construire un balcon avec escalier en colimaçon à l'arrière d'une maison mitoyenne comprenant deux logements, avenue des Héros 19

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	isoler la façade avant, réaménager et construire un balcon avec escalier en colimaçon à l'arrière d'une maison mitoyenne comprenant deux logements
ENQUETE :	du 15/10/2020 au 29/10/2020 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), 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 : Monsieur et Madame de le VINGNE - SPAEY, les demandeurs et 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 d'isoler la façade avant, réaménager et construire un balcon avec escalier en colimaçon à l'arrière d'une maison mitoyenne comprenant deux logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation des deux appartements 1 chambre en deux duplex 2 chambres
- la construction d'extensions à l'arrière des rez-de chaussée et 1^{er} étage
- la création d'un balcon et d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière du 1^{er} étage
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage
- l'isolation de la toiture et la création d'une lucarne en toiture arrière
- des modifications en façade avant (la pose d'un bardage en bois au niveau du rez-de-chaussée et la modification de l'encadrement de l'ensemble des baies)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'en situation de droit, la maison comprend deux appartement une chambre, au 1^{er} et au 2^{ème} et que le rez et les combles comprennent des locaux communs annexes ;

Considérant qu'actuellement l'habitation comprend quatre caves, un garage et un atelier au rez, un appartement une chambre avec balcon au 1^{er} et un appartement trois chambres avec balcon au 2^{ème} et 3^{ème} étages ; Que les combles ont dès lors déjà été transformés ;

Considérant que la demande porte sur la réorganisation des espaces de la maison afin d'en améliorer l'accessibilité et l'habitabilité ;

Considérant que la configuration projetée est la suivante :

- rez-de-chaussée et 1^{er} étage : hall commun, garage, 2 chambres, salle de bain au rez et pièces de vie au 1^{er} (avec balcon et escalier hélicoïdal donnant accès au jardin)
- 2^{ème} et 3^{ème} étages : pièces de vie au 2^{ème} (avec nouvelle terrasse extérieure), deux chambres avec salle de bain au 3^{ème}

Considérant que les volumes actuels (caves, balcons) en façade arrière, côté mitoyen gauche, sont démolis pour la création d'un volume unique, au rez et premier, sur toute la largeur ;

Considérant que ce nouveau volume s'aligne en profondeur avec les constructions mitoyennes (n°17 et n°21) ;

Considérant que la façade arrière est également complètement isolée et couverte d'un bardage en bois ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'un petit balcon central et d'un escalier en colimaçon permettant l'accès au jardin depuis le 1^{er} étage ;

Considérant qu'en cela la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'escalier et le balcon dépassent les profondeurs des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que ces interventions arrières dépassent le profil mitoyen le plus profond d'1,75 m ;

Considérant que l'escalier permet un accès au jardin pour le premier duplex ;

Considérant que les dimensions de la zone de cours et jardins restent importantes ; Que cette dérogation reste minime et n'est pas de pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la création d'une terrasse à l'arrière de 2^{ème} étage ; Que cet espace extérieur est accessoire au séjour du second duplex ;

Considérant que la terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues ; qu'il convient de prévoir des dispositifs brise-vues permettant de respecter le code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que la demande porte également sur la couverture de la toiture par un zinc naturel ;

Considérant qu'une lucarne en zinc est également créée en toiture arrière ; que cette lucarne permet d'aménager les combles et de les rendre habitables ; qu'elle permet la mise en conformité de 2 chambres et d'une salle de bain ;

Considérant que les dimensions de la lucarne sont conformes à la réglementation urbanistique ; Que les conditions d'habitabilité sont en conséquence améliorées à cet étage ;

Considérant que la demande porte également sur la pose d'un bardage en bois au niveau du rez-de-chaussée avant ;

Considérant qu'en cela 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 bardage entraîne un débordement par rapport au front de bâtisse avant de 15 cm ;

Considérant la présence d'une zone de recul de profondeur importante (une dizaine de mètres) ;

Considérant cependant les qualités architecturales de cette maison des années 50 ; Que celle-ci présente un jeu de décalage, de briques caractéristiques ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir des détails de mise en œuvre de l'enduit sur isolant permettant de retrouver les caractéristiques initiales de la façade avant (bandeaux, décalage et jeux de briques, encadrements) ; Qu'il convient également d'intégrer la descente d'eau pluviale à l'épaisseur de l'isolant ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'encadrement des baies de l'ensemble des façades par un élément en zinc de ton anthracite ; Que l'encadrement en bois est dès lors remplacé ;

Considérant que deux baies en façade à rue sont également modifiées (allongées) afin d'augmenter l'éclairage naturel des pièces bureaux et de s'aligner avec l'allège des baies de séjour ;

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

Considérant également que les murets en pierre en zone de recul dérogent aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art.4) en ce qu'ils mesurent 80 cm de haut, au lieu des 50 cm réglementaires ;

Considérant cependant que ces murets sont présents en situation de droit ; Que dès lors, la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art.4) est acceptable ;
Vu l'avis du SIAMU du 28/09/2020 portant les références T.2020.0569/1/APB/cp et figurant dans le dossier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des dispositifs brise-vues permettant de respecter le code civil en matière de vues obliques depuis la terrasse du 2^{ème} étage
- prévoir des détails de mise en œuvre de l'enduit sur isolant permettant de retrouver les caractéristiques de la façade avant (bandeaux, décalage et jeux de briques, encadrements, ...)
- intégrer la descente d'eau pluviale à l'épaisseur de l'isolant

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 de la construction - façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) et la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art.4) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 17629 – Demande de Monsieur MARCELIS pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements et construire une extension au 1^{er} étage, chaussée de Wavre 1694

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements et construire une extension au 1^{er} étage**
- ENQUETE :** du **15/10/2020** au **29/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur MARCELIS, le demandeur, Madame AUDOUSSET, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de la fourniture de preuves de l'existence de 3 logements et de la date de division de l'immeuble.

10^{ème} OBJET

Dossier 17637 – Demande de la S.P.R.L. CORONADO pour transformer un immeuble de logements en maison unifamiliale, avenue Vandromme 20

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **transformer un immeuble de logements en maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Néant. Uniquement pour avis
- MOTIFS :**
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur GENDARME, 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 transformer un immeuble de logements en maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble composé à l'origine de trois logements (permis de bâtir de 1931) en maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation d'un immeuble composé à l'origine de trois logements avec atelier (permis de bâtir de 1931) en une maison unifamiliale de cinq chambres avec jardin et un garage
- la démolition d'un grand garage en zone de cour et jardin avec verdurisation de la zone et suppression d'un escalier extérieur
- le réaménagement de la zone de recul imperméabilisée en un jardinet

Considérant que la maison trois façades des années 30 a été dès l'origine (situation de droit) aménagée en trois entités de logements distinctes avec deux garages en fond de parcelle et un espace jardin (actuellement bétonné) entre les deux bâtiments ;

Considérant qu'un escalier extérieur relie également le rez arrière (hors sol) à l'espace extérieur ;

Considérant qu'une partie latérale du sous-sol (ouverte et vitrée) était également affectée en atelier ;

Considérant que, dans la présente demande, le bien est entièrement réaménagé sous ses aspects techniques, parachèvements, toitures, menuiseries extérieures et espaces extérieurs ;

Considérant que la façade arrière est modifiée par la fermeture des volumes ouverts et couverts au sous-sol et rez-de-chaussée ; Que cette fermeture s'accompagne de la création de baies vitrées supplémentaires ;

Considérant de plus qu'une fermeture de la terrasse couverte du premier niveau est également prévue ; Que cette modification entraîne également la création d'une nouvelle baie à cet étage ;

Considérant qu'en conséquence, toute la façade arrière se voit ainsi réalignée et harmonisée ;

Considérant que cette modification permet d'augmenter l'apport naturel de lumière au sous-sol et au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ainsi que d'isoler le volume ; Que toutes ces modifications permettent d'augmenter les conditions de confort et d'habitabilité du bien ;

Considérant que la demande prévoit par ailleurs de supprimer l'escalier d'accès extérieur à la cour existante ; Qu'aucune modification de baies des façades avant et latérale n'est projetée ;

Considérant que le sous-sol, ouvert sur l'arrière, sera transformé en une belle salle de jeux avec buanderie à l'avant ; Que l'espace de loisirs sera ouvert directement sur la terrasse nouvellement créée et éclairé par la nouvelle baie vitrée ;

Considérant l'aménagement d'un séjour confortable et d'une cuisine ouverte dans la partie rez-de-chaussée ;

Considérant que la création d'un atrium arrière d'une hauteur de près de 5,50 m reliant le sous-sol et le rez de chaussée augmente encore la qualité des volumes déployés dans ces deux niveaux ;

Considérant l'aménagement de trois chambres avec dressing commun et salle de douche, au 1er étage ;

Considérant l'aménagement de deux chambres, d'un dressing et d'une salle de bain au deuxième étage ;

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

Considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est à noter que le grenier dans les combles reste inchangé ; Que le velux en toiture est simplement remplacé ;

Considérant que les tuiles en terre cuite du toit sont également remplacées par de nouvelles, du même matériau mais de couleur noire, s'harmonisant ainsi avec la nouvelle couleur de façade prévue en gris clair ;

Considérant que tous les châssis existants sont en bois blanc et qu'ils seront remplacés par des châssis en bois de teinte noire avec double vitrage ;

Considérant que seule la porte d'entrée ne reçoit pas un détail suffisant ; que le cintrage de la porte doit être détaillé ;

Considérant que l'architecte a précisé le détail de la porte sur les plans de la situation projetée (porte cintrée en bois s'inspirant de celle d'origine) ;

Considérant par ailleurs, l'amélioration concomitante des espaces extérieurs ;

Considérant en effet que la demande porte également sur la suppression d'un grand box de garage en fond de parcelle (40 m²) ; Qu'un espace de dimensions importantes, actuellement partiellement construit et bétonné, sera remplacé par une zone perméable engazonnée (60 m²) ; Considérant que ce nouvel espace planté en pleine terre dépassera les 50% de la surface de la zone de cour et jardin ;

Considérant également qu'une terrasse pavée de pierres bleues, en prolongation de la maison, bordera ce jardin nouvellement créé ; Que les accès au garage subsistant seront pavés de pierres bleues ;

Considérant que ces modifications en zone arrière permettront en conséquence de recréer un jardin pour l'habitation unifamiliale ainsi réaménagée et amélioreront les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la zone de recul est aujourd'hui totalement couverte par un revêtement imperméable ; Qu'elle sera également réaménagée en jardinet avec pelouse sur les deux tiers de sa surface ; Que le tiers restant donnant accès à la porte d'entrée sera pavé de pierre bleue ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul sera réalisé conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ainsi que du règlement régional d'urbanisme (clôture, plantations, etc.) ;

Considérant que la demande est en tous points conforme au règlement régional d'urbanisme et constitue une réelle plus-value en termes de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable

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

11^{ème} OBJET

Dossier 17633 – Demande de Madame FUKS pour mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale Chaussée de Watermael 70

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Néant. Pour avis.
- MOTIFS :** - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame FUKS, la demande, Madame BONNEVIE, l'architecte.

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

AVIS EN COURS DE REDACTION

12^{ème} OBJET

Dossier 17500 – Demande de Monsieur LAMBLOT pour créer une extension à l'arrière, modifier le volume de toiture et réaménager la zone de recul d'une maison unifamiliale sise rue des Pêcheries 44 A

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **créer une extension à l'arrière, modifier le volume de toiture et réaménager la zone de recul d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **15/10/2020** au **29/10/2020**. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la volonté de réaliser un état des lieux avec la mitoyenneté du n°44 préalable à la réalisation des travaux (car crainte d'un risque de contentieux ultérieur en cas de dommage créé par l'exécution des travaux).
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 5 (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) du Règlement Communal sur les Bâtisses
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur LAMBLOT, le demandeur, Monsieur HERMANT, l'architecte, Madame MONTEGNIES, 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 créer une extension à l'arrière, modifier le volume de toiture et réaménager la zone de recul d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation de la toiture à 3 pentes en toiture à 2 pentes, l'isolation par l'extérieur de la toiture et du mitoyen
- l'aménagement des combles et la création de 2 lucarnes
- l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier en façade arrière reliant le 1^{er} étage au jardin
- des transformations intérieures touchant à la structure du bâtiment
- l'aménagement de la zone de recul et de la zone de retrait latéral
- des modifications réalisées en façade avant dont le placement d'un garde-corps métallique au 1^{er} étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la volonté de réaliser un état des lieux avec la mitoyenneté du n°44, préalablement à la réalisation des travaux (car crainte d'un risque de contentieux ultérieur en cas de dommage créé par l'exécution des travaux) ;

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

Considérant que le projet porte sur une maison unifamiliale 3 façades de type « bel étage » ;

Considérant que les deux permis précédents (PU 13256 et PU17013) ont été classés sans suite ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier en façade arrière reliant le 1^{er} étage au jardin ;

Considérant que la terrasse est précédée d'un volume existant dont la toiture véranda sera fermée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage et l'escalier d'accès au jardin dépassent la profondeur des profils des constructions voisines ;

Considérant que le bien soumis à la demande est une maison 3 façades ; qu'elle possède une zone de retrait latéral le long de sa façade droite ;

Considérant que la façade arrière existante dépasse de 3,50 m celle de la construction voisine de gauche (n°44) ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage se développe sur une profondeur de 2 m au-delà du volume construit ; que l'escalier menant au jardin porte la profondeur totale du complexe à 4,75 m ;

Considérant par conséquent que ces constructions dépasseront largement la profondeur du profil de la construction voisine (n°44) ;

Considérant néanmoins que la terrasse projetée est implantée en retrait par rapport aux limites mitoyennes (1,90 m à droite et 2 m à gauche) ; qu'elle est conforme aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'un escalier droit de 3,25 m de long permet l'accès au jardin situé 2,25 m plus bas ;

Considérant que ces constructions permettent l'accès au jardin depuis les pièces de vie principales du bien situées au 1er étage ;

Considérant que les garde-corps de la terrasse parallèles à la façade arrière sont vitrés; qu'ils permettent de bénéficier d'une vue sur le jardin depuis les pièces de vie ;

Considérant par conséquent que la construction de cette terrasse et de son escalier ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la transformation de la toiture, son l'isolation par l'extérieur et la création de 2 lucarnes ;

Considérant que la toiture à 3 pentes actuelle est transformée et agrandie, par une rehausse du pignon latéral, en une toiture à 2 pentes ;

Considérant qu'actuellement, le niveau de la toiture dépasse d'environ 50 cm le mitoyen ; que le projet prévoit la rehausse de la toiture et du niveau du faite pour isoler le volume par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil rehaussé de la toiture dépasse le mitoyen de gauche n°44 ;

Considérant que cette rehausse reste minime ; Qu'elle permet l'aménagement des combles pour la création d'une chambre ;

Considérant également que deux lucarnes sont créées en toiture avant et arrière pour permettre l'habitabilité des combles ; Que ces lucarnes sont conformes aux réglementations urbanistiques ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une clôture mitoyenne (par rapport au n°44) en béton en zone de cours et jardins ;

Considérant que ce pare-vue déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures (art.5) en ce qu'elle n'est pas constituée par des treillis (en fil de fer plastifié) ou des haies vives ;

Considérant que ce pare-vue semble être présent depuis plusieurs années ; Qu'il avait été accepté dans les permis précédents classés sans suite ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures (art.5) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur des modifications en zone de recul et zone de retrait latéral ;

Considérant que la zone de recul est aménagée conformément à la réglementation urbanistique régionale et communale ;

Considérant cependant qu'un chemin dallé a été aménagé en zone de retrait latéral ; Que ce chemin est dallé sur plus de la moitié de la largeur de la zone ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) ;

Considérant que le PU 17013 autorisait l'aménagement du chemin latéral sur la moitié de la largeur de la zone ;

Considérant que cette zone de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant qu'il convient dès lors limiter la largeur du chemin imperméabilisé à maximum la moitié de la largeur totale de la zone ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art.3) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur des modifications réalisées en façade avant dont le placement d'un garde-corps métallique au 1er étage ;

Considérant que la porte d'entrée ~~est~~ panneautée a été remplacée par une porte en bois de ton blanc muni d'un vitrage en demi-cercle ;

Considérant qu'un garde-corps métallique laqué de ton foncé est prévu devant les hautes baies du 1er étage ; Qu'il correspond au garde-corps métallique d'origine ;

Considérant également que la porte de garage est remplacée par une porte imitation bois texturé de ton blanc ;

Considérant que les modifications effectuées en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- en zone de retrait latéral, limiter la largeur du chemin imperméabilisé à maximum la moitié de la largeur totale de la zone

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures (art.5) sont octroyées. Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art.3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

13^{ème} OBJET

Dossier 17498 – Demande de l'A.S.B.L. LA CLASSE ACTIVE pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale en équipement social, construire un escalier de secours en colimaçon et une passerelle au premier étage, avenue des Volontaires 35.

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale en équipement social, construire un escalier de secours en colimaçon et une passerelle au premier étage**
- ENQUETE :** du **15/10/2020** au **29/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application des prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS
 - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur DE BONHOME, 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 que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la modification de la destination d'une maison unifamiliale et de ses extensions en équipement social
- la construction d'une lucarne en toiture arrière du bâtiment à front de rue
- la construction d'un escalier de secours et d'une passerelle à l'arrière du bâtiment à front de rue
- la mise en conformité des modifications de la façade avant
- la suppression d'un escalier extérieur placé sans autorisation, en façade arrière du bâtiment arrière, la réalisation de diverses modifications sur les murs porteurs intérieurs et d'une extension d'environ 2m² en sous-sol

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la modification totale de la destination d'un logement ne peut être autorisée en zone d'habitation qu'à la condition de permettre (notamment) l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ; que tel est bien le cas en l'espèce ;

Considérant que le projet prévoit en effet la mise en conformité du changement de destination du logement unifamilial en un équipement social d'une superficie d'un peu plus de 280 m² contenant 7 classes, une salle polyvalente et un bureau de direction ;

Considérant que l'équipement social projeté est une structure d'accueil et d'aide à l'apprentissage pour les enfants ne trouvant pas leur place dans l'enseignement normal ni spécialisé ;

Considérant que le bâtiment se présente sous la forme d'une maison avec une extension arrière, l'ensemble sis sur une parcelle relativement profonde, totalement imperméabilisée ;

Considérant que la zone de cour et jardin est entièrement affectée en cour de récréation ; que cela modifie substantiellement son usage ;

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 ; que l'atteinte à l'intérieur d'îlot se justifie ici au regard de l'utilisation spécifique du bien et de la nécessité de disposer d'un espace extérieur ;

Considérant que l'asbl « LA CLASSE ACTIVE » exploite les lieux depuis 2004 ;

Considérant que l'asbl « LA CLASSE ACTIVE » a repris les activités développées par l'asbl « LA VIE ACTIVE », utilisant le bâtiment faisant l'objet de la demande depuis 1987 ;

Considérant que l'activité est donc en cours sans interruption depuis 33 ans ;

Considérant qu'aucune plainte n'a été enregistrée à l'administration communale concernant des nuisances éventuellement causées par l'activité ; qu'aucune remarque n'est parvenue à l'administration lors de la présente enquête publique ;

Considérant que l'établissement d'un équipement de type socio-éducatif est compatible avec la destination principale de la zone (habitation)

Considérant par conséquent que la destination projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, qu'elle est dès lors 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 projetée dépasse 2m de hauteur ;

Considérant que la lucarne atteint une hauteur d'environ 2,13m ; qu'elle permet d'étendre le grenier et de créer un balcon en façade arrière ;

Considérant que le grenier accueillera une salle polyvalente, que cela améliore la qualité de l'accueil offert par l'asbl ;

Considérant que le châssis de la lucarne est placé en recul de sa toiture ; qu'ainsi un balcon couvert est créé ;

Considérant que la dérogation est relativement minime ;

Considérant que, dans son avis du jeudi 5 mars 2020 portant sur la première version du dossier, la commission de concertation imposait que la lucarne soit implantée en retrait d'1,5 m du plan de la façade arrière et en recul d'au moins 80cm de la limite mitoyenne de droite et que ses dimensions soient réduites ;

Considérant que le projet modifié (indice II) prévoit une lucarne respectant ces conditions ;

Considérant que la lucarne n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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'évacuation de secours prévue à l'arrière du bâtiment avant dépasse le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que l'évacuation prévue consiste en un escalier en colimaçon courant depuis le grenier jusqu'au rez-de-chaussée ; que des plates-formes permettant un accès aisé sont prévues à chaque niveau ;

Considérant que le dispositif projeté résulte du refus par le SIAMU en son avis T.1985.0626/1/BS/ac du placement d'une simple échelle de secours ;

Considérant l'absence d'opposition ou de remarque du voisinage concernant ce dispositif lors de l'enquête publique ;

Considérant que ce dispositif respecte les prescriptions du code civil en matière de vues ;

Vu l'avis T.1985.0626/2/BS/cp favorable du 14/09/2020 du SIAMU ;

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 de secours et aux plates-formes sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité en façade avant ;

Considérant que le bâtiment date de 1912 ; qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré depuis sa construction ;

Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc disposant des mêmes divisions et impostes, à l'exception du châssis de la lucarne-pignon située au-dessus de la corniche, à droite ;

Considérant que la porte d'entrée originelle a été remplacée par une double porte d'entrée en bois, de couleur verte, panneautée et disposant d'une imposte vitrée quadripartite ;
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 la porte d'entrée actuelle est acceptable, en ce qu'elle reprend les codes essentiels de la construction de l'époque (double porte panneautée en bois avec imposte vitrée)
Considérant que le projet prévoit de supprimer un escalier extérieur construit sans permis d'urbanisme ;
Considérant qu'une nouvelle circulation intérieure est créée dans le bâtiment arrière ;
Considérant que le projet prévoit également la suppression des sanitaires présents dans la cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et la réouverture de la cour basse, donnant sur le local nommé « classe -1.1 » ;
Considérant que le projet prévoit d'installer des sanitaires au sous-sol du bâtiment principal ; qu'une extension de 2m² reliant ces sanitaires à la cour basse évoquée ci-dessus est créée ;
Considérant qu'il s'agit de travaux internes permettant d'améliorer le confort offert par les locaux ;
Vu l'avis **T.1985.0626/2/BS/cp** du SIAMU du 14-09-2020 ; vu également que le SIAMU fixe le taux maximal d'occupation du bâtiment à 53 personnes ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

14^{ème} OBJET

Dossier 17630 – Demande de J & T Property pour mettre en conformité une veranda ainsi que deux terrasses, et modifier la façade avant d'un immeuble de 3 logements, avenue Guillaume Lefever 10.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité une veranda ainsi que deux terrasses, et modifier la façade avant d'un immeuble de 3 logements**

ENQUETE : du **15/10/2020** au **29/10/2020**, 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 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Mme BISHOT et M. VANDERHOFSTADT, représentant la demanderesse et Monsieur BOLLETTE, 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 veranda ainsi que deux terrasses, et modifier la façade avant d'un immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et des terrasses à l'arrière du 1^{er} et 2^{ème} étages
- des transformations intérieures portant sur la structure du bâtiment
- la modification des menuiseries en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension est accolée au mitoyen de droite ; qu'elle permet d'agrandir le séjour pour le porter à 27 m² ;

Considérant qu'elle est moins profonde que le mitoyen de droite ; Qu'elle n'a jamais fait l'objet de plainte ;

Considérant qu'elle n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de deux terrasses à l'arrière du 1^{er} et du 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que ces terrasses créées sont plus profondes que les deux mitoyens de référence ;

Considérant que ces terrasses dépassent de 1,32 m de profondeur les mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que ces terrasses ont des superficies de 2,90 m² ; Que ces terrasses sont accessoires au séjour des deux logements ; Qu'elles ne sont dès lors pas de nature à accueillir un séjour prolongé ;

Considérant par conséquent qu'elle ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant également que la demande porte sur diverses transformations intérieures touchant à la structure du bâtiment (agrandissement de baies, réaménagement général intérieur, retrait des conduits de cheminée, etc.) ; Que ces diverses interventions améliorent le confort et l'habitabilité des lieux ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre au rez-de-chaussée n'est pas suffisante (1,6 m² pour 15,8m²) ; Que les superficies des chambres au 1^{er} et 2^{ème} étages ne sont également pas suffisantes (9,3m²) ;

Considérant que cette situation est conforme à la situation de droit ;

Considérant que le mur mitoyen des chambres à l'arrière du rez-de-chaussée est isolé par l'extérieur ;

Considérant qu'en cela, 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 est placée à moins de 14cm de l'axe mitoyen, empêchant la construction d'un mur de 28cm d'épaisseur ;

Considérant que la demande fournit un accord du mitoyen de gauche pour cette isolation en surplomb sur le mitoyen ;

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 porte également sur des modifications des menuiseries en façade avant ; Que les châssis sont remplacés par des châssis en PVC structuré de ton blanc ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien ;

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22 octobre 2020 portant les références T.2020.0616/1/APB/cp et figurant dans le dossier de demande de permis ;

Avis favorable.

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