



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

24/02/2022

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Madame A. DE VLAEMINCK
Madame J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement

1^{er} OBJET

Dossier 18094 – Demande de Madame VANDERVEKEN pour agrandir une maison unifamiliale chaussée de Wavre 1863

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du **27/01/2022** au **10/02/2022**, une lettre de soutien au projet nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

AUDITION : Madame VANDERVEKEN, la demanderesse, Monsieur DOZIN, l'architecte.

2^{ème} OBJET

Dossier 18068 – Demande de Monsieur LAMBIOTTE pour construire une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale sise rue de la Piété 3

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **construire une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **27/01/2022** au **10/02/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- Le manque d'intégration du projet dans le cadre urbain environnant, tant quant au volume projeté qu'aux matériaux envisagés (bardage en bois sombre, isolation extérieure, ossature en acier...)
 - La perte d'intimité suite à la création de vues (il est demandé de prévoir des vitrages opalins et les désagréments causés par l'emplacement de la buse d'évacuation de la ventilation, trop proche du mitoyen
 - Des questions sur la stabilité du projet (faiblesse supposée du mur mitoyen existant)
- 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 :** Monsieur LAMBIOTTE, le demandeur, Madame CEKRO, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en 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 de construire une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'une véranda existante et la construction d'une extension sur deux niveaux à l'arrière de la maison

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/01/2022 au 10/02/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- Le manque d'intégration du projet dans le cadre urbain environnant, tant quant au volume projeté qu'aux matériaux envisagés (bardage en bois sombre, isolation extérieure, ossature en acier...)
- La perte d'intimité suite à la création de vues (il est demandé de prévoir des et les désagréments causés par l'emplacement de la buse d'évacuation de la ventilation, trop proche du mitoyen
- Des questions sur la stabilité du projet (faiblesse supposée du mur mitoyen existant)

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse le profil mitoyen le plus profond, au premier étage ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est une petite maison unifamiliale faisant partie d'un ensemble construit en intérieur d'îlot ;
Considérant que le projet porte potentiellement atteinte à l'intérieur d'îlot, suivant la prescription 0.6 du PRAS ;
Considérant que les parcelles de la rangée de maison, du n°1 au n°13, n'ont qu'une profondeur d'environ 20 m en moyenne ; que les maisons s'étendent sur la moitié de cette profondeur au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'au niveau du premier étage, les bâtiments présentent actuellement un front de bâtisse arrière uniforme établi à environ 8,5 m de la façade avant ;
Considérant que l'extension projetée serait la première de la rangée à dépasser ce front de bâtisse arrière ;
Considérant que, vu l'exiguïté des parcelles, ce nouveau volume est de nature à diminuer l'apport de lumière naturelle et la luminosité des jardins attenants ;
Considérant que cela conduit également à une sensation d'enfermement depuis ces mêmes jardins, vu la hauteur de l'extension et à une perte d'intimité, vu la proximité des fenêtres de la façade arrière avec les limites mitoyennes et les espaces découverts des parcelles ;
Considérant que l'extension projetée est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant qu'une diminution de la profondeur de l'extension ou de sa hauteur ne permet a priori pas de répondre au programme envisagé par le projet (création d'une nouvelle chambre) ;
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) 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 le projet ne prévoit pas, sur les limites mitoyennes, un mur en maçonnerie de 28 cm d'épaisseur établi à cheval sur l'axe mitoyen ;
Considérant que la création d'une extension à cet étage n'est pas acceptable ; que cependant, il aurait été nécessaire de prévoir des murs mitoyens conformes afin de garantir le droit d'appui des voisins et de limiter l'épaisseur de la structure portante pour maximiser l'espace au sol ;
Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons n'est dès lors pas acceptable ;
Considérant également que les dérogations, bien que demandées, ne présentent aucune motivation permettant d'apprécier l'opportunité de les octroyer ;
Considérant que la commission entend le souhait du demandeur d'agrandir son logement en y aménageant une pièce supplémentaire ;
Considérant cependant que cela ne peut se faire au détriment du cadre urbain environnant ; qu'il convient de ne pas prévoir d'extension au-delà du front bâti actuel, au niveau du premier étage,
Considérant la démolition de la véranda et la construction d'une extension en dur au niveau du rez-de-chaussée est quant à elle acceptable, vu l'absence de dérogation et la présence de constructions similaires sur toutes les maisons de la rangée dans laquelle le bien faisant l'objet de la demande s'insère ;
Considérant que, si le demandeur souhaite augmenter les qualités résidentielles de son logement, la création d'une lucarne conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière à l'arrière de la toiture pourrait être acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Ne pas prévoir d'extension à l'arrière du premier étage

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

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) ne sont pas octroyées.

3^{ème} OBJET

Dossier 18091 – Demande de Madame VIALATTE pour mettre en conformité un abri de jardin et une extension d'une maison unifamiliale sise chaussée de Watermael 41

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité un abri de jardin et une extension d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **27/01/2022** au **10/02/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- AUDITION :** Madame VIALATTE, la demanderesse, Madame GAYE, 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 un abri de jardin et une extension d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/01/2022 au 10/02/2022 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) en ce que l'abri de jardin, de plus de 9 m², se situe en fond de 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 l'abri en fond de jardin s'adosse à un bâtiment existant, d'un gabarit supérieur ;

Considérant que les parcelles voisines présentent des abris de jardin d'une taille identique à celui faisant l'objet de la demande ;

Considérant que cet abri ne s'étend pas sur une portion significative de la zone de cours et jardin ; que sa construction ne met pas ladite zone en péril ;

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

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée présente une profondeur identique à celles des deux bâtiments mitoyens ;

Considérant que cette extension permet d'étendre la superficie du local principal de séjour (salon / salle à manger / cuisine) ;

Considérant qu'elle bénéficie d'un bon apport de lumière naturelle (deux fenêtres de toit + baie vitrée à l'arrière) ;

Considérant cependant qu'elle accueille, à l'arrière, la salle de bain du logement ;

Considérant que la demande déroge à l'art. 8 du titre II du RRU en matière de WC en ce que le salon et cette salle de bain, comprenant un WC, ne sont pas séparées par un sas ;
Considérant que l'emplacement de la salle de bain ne paraît pas opportun ;
Considérant que la demanderesse indique en séance vouloir revoir l'aménagement intérieur ;
Considérant que la future salle de douche / WC serait prévue au premier étage ; que cela nécessitera de réduire la taille de l'une des deux chambres ;
Considérant que le projet modifié dérogera aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) ;
Considérant que la commission estime que la dérogation sur le projet présenté en séance est acceptable ;
Considérant que les photos présentent une structure métallique à l'arrière du rez-de-chaussée ;
Considérant que la demanderesse précise en séance qu'il s'agit d'une tonnelle qui n'est pas incorporée au sol ;
Considérant qu'il s'agit d'un type d'aménagement extérieur qui est en l'occurrence dispensé de permis d'urbanisme en vertu de l'art. 21 1° a) de l'arrêté de minime importance, dès le moment où sa hauteur ne dépasse pas 3 m de haut ;
Considérant que la commission invite la demanderesse à vérifier la hauteur de sa tonnelle ;
Considérant que le plan de la façade avant est imprécis en ce qui concerne la légende et le dessin de la porte d'entrée ; qu'il convient de corriger ces éléments ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir l'aménagement intérieur de façon à placer la salle de bain et le WC qui y est lié au premier étage
- préciser la couleur des châssis et le dessin de la porte d'entrée ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de superficies minimales (titre II, art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 18099 – Demande de la S.A. EIFFAGE DEVELOPMENT pour rénover un immeuble de bureau avenue Gustave Demey 66

ZONE : au PRAS : zone administrative, zone d'habitation, le long d'un espace structurant
Au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPA N° 20-21 AV. DEMEY, AV. DE LA HOULETTE, AUTOROUTE DE NAMUR, AV. G. POELS bassin d'orage », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/03/1988
– zone de bureau

DESCRIPTION : rénover un immeuble de bureau

ENQUETE : du **27/01/2022** au **10/02/2022**, trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'austérité du projet s'apparentant à un grand ouvrage d'art et s'intégrant difficilement dans un quartier principalement dédié au logement et au commerce de très petite envergure.
- la question de prévoir davantage d'éléments de verdure et/ou de bois pouvant adoucir l'aspect final tel que présenté (une façade végétale, par ex.)
- le peu d'adéquation du projet avec le futur "boulevard urbain" et avec la volonté d'apaisement du trafic de toute la zone Demey-Hermann-Debroux.
- l'installation de pompes à chaleur, au bénéfice environnemental indiscutable, générant des nuisances sonores accrues : la localisation de leurs sorties d'air étant déterminante et devant être orientées vers l'extérieur de l'îlot, côté du viaduc.
- les buses d'aération devant être orientées vers l'extérieur de l'îlot et à régime réduit pendant les nuits et les weekends.
- la nécessité de protections permettant de réduire les nuisances visuelles et sonores liées à la création de la terrasse afin de préserver l'intimité dans l'îlot d'habitation autant que vers les rues Poels et Van Haelen, l'avenue Demey et la place Pinoy.
- le toit du n° 11 risquant de devenir un dépotoir à cause de la terrasse.
- le magnifique cerisier du Japon situé à l'intérieur de l'îlot, abritant diverses espèces d'oiseaux, devant impérativement être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence locale aux mêmes qualités.
- la nécessité d'avoir accès aux coordonnées du service de maintenance pour signaler tout problème en dehors des heures de bureaux
- le mur mitoyen avec le n° 11 appartenant toujours au n° 11, risquant de subir une pesée sur la maison s'il est utilisé
- la bordure du trottoir côté Poels étant devenue une rampe pour skateboard.

- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur), art.10 (éléments en saillie sur la façade) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
 - Art. 126§11 - Dérogations à un PPAS : dérogations aux prescriptions I (zone de recul), J (zone de cours et jardins), F (implantation-gabarit/ toitures) du PPAS n°20

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) : dérogation à l'article 8 du RCU (ouverture de la porte).

AUDITION : Monsieur Colas, le demandeur, Monsieur Szpirer, l'architecte

Avis en cours de rédaction

5^{ème} OBJET

Dossier 18092 – Demande de Madame CRUCQ pour isoler la maison unifamiliale par l'extérieur, mettre en conformité des sas et une baie, modifier l'aménagement de la zone de recul, avenue des Frères Goemaere 34

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler la maison unifamiliale par l'extérieur, mettre en conformité des sas et une baie, modifier l'aménagement de la zone de recul

ENQUETE : du **27/01/2022** au **10/02/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

AUDITION : Madame CRUCQ, la demanderesse, Monsieur MONSEU, 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'isoler la maison unifamiliale par l'extérieur, mettre en conformité des sas et une baie, modifier l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de l'extension arrière
- la mise en conformité de deux sas (avant et arrière) et d'une baie
- modifier l'aménagement de la zone de recul et de la zone de retrait latéral ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/01/2022 au 10/02/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'aucun plan de façade avant n'est joint à la demande, alors que transformations y ont été apportées ou devraient y être mentionnées (nouveau sas ; aménagement de la zone de recul) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôtures (art. 4) en ce que cette zone est aménagée en espace de stationnement extérieur ;

Considérant qu'en situation existante, il est prévu un cheminement piéton montant vers une zone de terrasse dans la partie gauche de la zone de recul, la maison étant située à un niveau supérieur à celui du trottoir ;

Considérant que le projet supprime ces éléments ; qu'il prévoit de terrasser cet espace et de l'aplanir au même niveau que celui du trottoir ;

Considérant que ce nouvel espace est utilisé comme zone de stationnement ; qu'une borne de chargement électrique est prévue ;

Considérant que la note explicative motive ces dérogations par les difficultés à trouver du stationnement en voirie dans la rue, par la profession de la demanderesse (vétérinaire) et par l'absence de privatisation de la voirie qu'induirait cet emplacement, vu que le parking n'est pas autorisé du côté pair de la rue ;

Considérant que le bien comportait à l'originelle un emplacement de stationnement couvert en fond de parcelle ; qu'en 2006 un permis tendant à supprimer cet emplacement de stationnement afin de le transformer en cabinet médical, sans emplacement de stationnement sur toute la parcelle, a été délivré ;

Considérant que la zone de recul n'a jamais été aménagée comme prévu au permis de 2006, mais a été conservée en zone de stationnement à l'air libre, en infraction avec le CoBAT ;

Considérant que l'octroi des dérogations et l'autorisation de l'aménagement de la zone de recul par un permis d'urbanisme n'est pas envisageable ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôtures (art. 4) ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il convient de prévoir, dans les plans projetés, un aménagement de la zone de recul conforme aux prescriptions en vigueur, ou de revenir à la situation autorisée par le permis de 2006 ;

Considérant cependant que, vu la profession de la demanderesse, le Collège pourrait analyser l'opportunité de délivrer une autorisation temporaire et précaire d'utilisation de la zone de recul, le temps de l'activité professionnelle de la demanderesse ;

Considérant que les sas avant et arrière sont des volumes relativement peu importants ;

Considérant, en ce qui concerne le sas avant, que les photographies jointes à la demande permettent de juger de son esthétique ;

Considérant que ce volume s'intègre relativement correctement dans la composition de la façade ;

Considérant que ces éléments sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la fourniture d'un plan de façade projeté est nécessaire dans le cadre d'un éventuel permis ;

Considérant que les modifications de baies en façade latérale ne modifient pas de façon substantielle l'esthétique de l'habitation ; qu'elles sont acceptables

Considérant que l'isolation prévue n'est presque pas visible depuis l'espace public ; que l'accord écrit et enregistré du propriétaire voisin de droite (pour l'isolation en surplomb de sa parcelle) a été joint au dossier ;

Considérant que les modifications apportées au bâtiment (sas, isolation) sont acceptables ;

Considérant que les documents graphiques comportent certaines imprécisions (dessin de la situation existante de fait comportant la zone de recul autorisée en situation de droit plutôt que celle actuellement réalisée, dessin du bardage et légende de ce dernier – gris béton dans la légende séparée mais blanc sur le plan) ; qu'il convient de les corriger ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir l'aménagement de la zone de recul (soit prévoir un aménagement conforme, soit revenir situation de droit)

- fournir un plan de façade avant projeté
- corriger les plans sur les éléments mentionnés plus haut

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôtures (art. 4)) ne sont pas octroyées.

7^{ème} OBJET

Dossier 18023 – Demande de Immo V.V.L. Leuven pour démolir la station service comprenant le magasin, l'auvent, les pompes, l'enlèvement des citernes et des revêtements de sol en vue de la mise à nu du terrain, boulevard du Souverain 55

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **démolir la station service comprenant le magasin, l'auvent, les pompes, l'enlèvement des citernes et des revêtements de sol en vue de la mise à nu du terrain.**
- ENQUETE :** du **27/01/2022** au **10/02/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne les points suivants :
- La présence d'une station-service à cet endroit est d'utilité publique, vu son emplacement
- MOTIFS :** -dérogation à l'art.14 du titre I du RRU (clôture - terrain non bâti)
- AUDITION :** Mme DEPOOT, la représentante du demandeur, Monsieur SIBILDE, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 démolir la station service comprenant le magasin, l'auvent, les pompes, l'enlèvement des citernes et des revêtements de sol en vue de la mise à nu du terrain;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/01/2022 au 10/02/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que cette réclamation porte principalement sur la nécessité du maintien d'une station-service sur la parcelle, vu l'emplacement de celle-ci à l'entrée de ville ;
Considérant que les environs immédiats de la parcelle comprennent deux stations-services implantées le long du boulevard du Souverain, à respectivement 170 et 350 mètres ; une station-service le long de l'avenue Herrmann-Debroux, à 150 mètres et trois stations-services à la sortie de la ville, à environ 1 km ;

Considérant que 3 de ces 6 stations-services disposent d'un petit commerce d'alimentation générale ;

Considérant dès lors que la reconstruction d'une station-service avec commerce d'appoint sur le site incendié est superflu ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de tous les éléments construits sur la parcelle ou qui y sont incorporés (bâtiment, auvent, pompes, enlèvement des citernes et des revêtements de sol) ; Considérant cependant que le plan projeté précise que « les ouvrages enterrés restent sur place », ce qui paraît contradictoire vu que les citernes sont situées sous le niveau du sol ;

Considérant que cette question est à préciser avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant que le terrain, à nu, présentera un « revêtement de terre ou de briquillons » ;

Considérant que le pourtour du terrain sera clôturé par des éléments de type HERAS, c'est-à-dire de simples clôtures de chantier métalliques, mobiles et stabilisées par des plots ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de clôture-terrain non bâti (titre I, art. 14) en ce que le système de clôture prévu n'est pas solidement fixée au sol et qu'elle ne comprend aucun portail d'accès ;

Considérant que l'absence de projet de construction ou d'aménagement sur la parcelle laisse à penser que cette dernière restera vide durant une longue période ;

Considérant que l'aménagement prévu n'est pas qualitatif, qu'il dégrade le cadre urbain environnant et qu'il ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que le manque d'aménagement et vraisemblablement, d'entretien vu l'absence de portail d'entrée, peut mener à une colonisation du terrain par des animaux nuisibles (rats) ;

Considérant qu'une parcelle vide et laissée à l'abandon incite également à la réalisation d'incivilités ;

Considérant que la clôture prévue est tout à fait insuffisante pour dissuader ce genre de comportement ;

Considérant dès lors que l'aménagement prévu, tant au niveau du terrain que de la clôture, n'est pas acceptable ; que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de clôture – terrain non bâti (titre I, art. 14) doit être refusée ;

Considérant cependant que la démolition des éléments en vue de préparer le terrain pour une nouvelle affectation est acceptable ; que la situation actuelle (bâtiment à l'abandon et incendié) cause déjà préjudice au cadre de vie environnant ;

Considérant qu'il convient cependant de prévoir un aménagement de nature à s'intégrer correctement au quartier, de façon à ne pas diminuer les qualités de l'environnement immédiat le temps de la vacance de la parcelle ;

Considérant qu'il convient de prévoir une clôture en bois solidement fixée au sol, de 2 m de hauteur, à au moins 2 m des limites de la parcelle ;

Considérant que cette clôture ne pourra pas être rectiligne mais devra présenter des encoches plantées, de façon à briser son aspect lisse ;

Considérant qu'un portail d'accès, permettant à des professionnels de venir entretenir le terrain, doit être prévu ;

Considérant que l'espace entre la limite de la parcelle et la clôture doit être engazonné et correctement entretenu ; que l'intérieur du terrain devra également être engazonné et planté, que les déchets de construction (briquillons ou autre) ne peuvent rester sur place ;

Considérant que le bien se situe en catégorie 4 C (parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement – mesures de suivi avant évaluation finale) de l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles-Environnement ;

Considérant que la parcelle fait l'objet de restrictions d'usage ; qu'il convient de fournir la documentation précisant quelles sont les restrictions afin de vérifier la compatibilité du projet avec lesdites restrictions avant l'octroi du permis ;

Considérant que la commission indique qu'il peut être acceptable de placer des panneaux publicitaires, dans le cadre d'un permis d'urbanisme à durée limitée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une clôture en bois solidement fixée au sol, de 2 m de hauteur, à au moins 2 m des limites de la parcelle, présentant des encoches plantées et un portail d'accès (voir par exemple la réalisation du terrain au coin Bld Général Jacques / Bld du Triomphe / Chaussée de Wavre)
- engazonner l'espace entre la limite de la parcelle et la clôture et l'entretenir correctement
- engazonner et planter le terrain clôturé, y enlever les déchets de constructions
- préciser si les citernes en enterrées seront maintenues ou enlevées
- fournir la documentation indiquant les restrictions d'usage d'application sur la parcelle

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

La dérogation aux prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de clôtures – terrain non bâti (titre I, art. 14) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

6^{ème} OBJET

Dossier 18079 – Demande de Madame DEVAUX pour transformer et mettre en conformité un immeuble de deux logements, allée des Colzas 87

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et mettre en conformité un immeuble de deux logements

ENQUETE : du 27/01/2022 au 10/02/2022, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU,
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire).

AUDITION : Madame DEVAUX, la demanderesse, Monsieur LEMAIRE, 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 et mettre en conformité un immeuble de deux logements;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de l'extension (débarras) à l'arrière du rez-de-jardin,
- La mise en conformité de la rehausse de l'extension principale au 1^{er} étage,
- La création d'un balcon et d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière du bel-étage,
- La mise en conformité du placement d'un auvent au-dessus du balcon du 1^{er} étage,
- La modification des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/01/2022 au 10/02/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne un immeuble des années 1920 ;

Considérant que le permis de 1926 (PU 1753) consiste en un logement unifamilial mais que le permis de 1938 (PU 5075) laisse apparaître la création d'un logement supplémentaire par l'aménagement d'une cuisine au 1^{er} étage ;

Considérant qu'en situation existante de fait, un studio a été aménagé dans les combles ; que le présent projet prévoit la suppression de ce studio et prévoit dès lors le réaménagement des deux logements ;

Considérant que le bien sera divisé de la manière suivante :

- Rez-de-jardin et bel-étage : un premier logement de deux chambres,
- 1^{er} étage et combles : un second logement de deux chambres ;

Considérant que le projet prévoit donc l'aménagement de deux logements de type duplex ;

Considérant que pour le premier logement, les pièces de vie (salon, salle à manger et cuisine) sont situées au bel-étage et les chambres sont aménagées au rez-de-jardin ;

Considérant que pour le second logement, les pièces de vies (salon, salle à manger et cuisine) sont aménagées au 1^{er} étage et les chambres sont aménagées dans les combles ;

Considérant qu'une trémie est créée à l'intérieur du 1^{er} logement rez-de-jardin et bel étage ; que la cage d'escaliers commune est privatisée à partir du 1^{er} étage ;

Considérant que cette configuration permet de rendre les deux appartements plus indépendants ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la création d'une extension (débarras) à l'arrière du rez-de-jardin ; qu'il s'agit d'un espace de 2,4 m² ;

Considérant que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'il s'aligne en profondeur à l'extension du mitoyen de gauche et ne dépasse pas ce mitoyen en hauteur ; que ce volume semble avoir été construit à la fin des années 1970 ;

Considérant que ce volume à l'arrière du rez-de-jardin est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la rehausse de l'extension à l'arrière du 1^{er}étage ;

Considérant que ce volume a été modifié depuis la situation existante de droit de 1938 (PU 5070) ;

Considérant que ce volume abrite une cuisine (5,1 m²) et un espace de rangement/WC ;

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 mur acrotère de cette extension arrière dépasse le mitoyen le plus haut, n°89 ;

Considérant que ce mur a également été construit dans les années 1970 ; que le dépassement n'est que de quelques centimètres et qu'il est donc minime ;

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 le projet prévoit également la création d'un balcon au bel étage avec un escalier extérieur droit donnant accès au jardin ;

Considérant que le balcon est conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'escalier dépasse le mitoyen le moins profond (n°85) de plus de 3 m ;

Considérant que l'escalier est déplacé le long de l'extension ;

Considérant que le dépassement est minime, à savoir 28 cm ;

Considérant en outre, que l'escalier se situe à 1,65 m de l'axe mitoyen avec le n°85 ; que la dérogation concerne l'escalier étant un élément de passage donnant accès au jardin ;

Considérant par conséquent que cette dérogation 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 profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant la demande porte sur la mise en conformité de l'aménagement d'un auvent en polycarbonate au-dessus du balcon du 1^{er} étage ;

Considérant que cet élément permet de couvrir le balcon ; qu'il est outre situé en façade arrière ;

Considérant que cet auvent est dès lors acceptable ;

Considérant que le demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce qu'aucun sas n'est prévu entre les WC et les locaux habitables, au bel-étage et au 1^{er} étage ;

Considérant que cette situation ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il est, par ailleurs, possible de déplacer les espaces de rangement ou buanderie ;

Considérant qu'il convient dès lors de créer un sas entre les WC et les pièces de vie (cuisine), au bel-étage et 1^{er} étage, de manière à se conformer à l'article 8 du titre II du RRU ;

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 que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre I, art. 10) en ce que les deux chambres du 1^{er} appartement et le salon, la salle à manger et la chambre 01 du second appartement ne possèdent pas une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que cette situation est liée au fait qu'il s'agisse d'une maison des années 1920 ; que la situation projetée améliore légèrement la surface nette éclairante de certaines pièces ;

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

Considérant que les compteurs de gaz et électricité des deux appartements sont installés dans un petit local de 3,2m² situé sous l'escalier ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement ancien ;

Considérant que la demande porte également sur la modification des menuiseries 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 que les nouveaux châssis seront en bois de teinte naturelle ;

Considérant que les modifications conservent les qualités architecturales d'origine du bien ;

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

Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas encore été réceptionné ;

Avis favorable à la condition suivante :

- Créer un sas entre les WC et les pièces de vie (cuisine), au bel-étage et 1^{er} étage, de manière à se conformer à l'article 8 du titre II du RRU

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-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), de WC (titre II, art. 8) et d'éclairage naturel (titre I, art. 10) 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.

8^{ème} OBJET

Dossier 18071 – Demande de Madame VAN BORM pour mettre en conformité une véranda et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale sise rue du Moulin à Papier 48

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une véranda et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du **27/01/2022** au **10/02/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- les désagréments causés par la rehausse à l'arrière (perte de luminosité, sensation d'enfermement)
- des questions sur les travaux du mur mitoyen (quid de la stabilité du mur vu la charge supplémentaire, de l'isolation, de son épaisseur au niveau de la véranda)
- les nuisances sonores générées par le chantier, spécialement vu la naissance future d'un enfant dans la famille

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

AUDITION : Madame VAN BORM, la demanderesse, Madame RADAS, l'architecte, Monsieur DE BOOM et Madame DE GREEF, les 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 mettre en conformité une veranda et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la façade avant (châssis) et d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- la rehausse de la façade arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/01/2022 au 10/02/2022 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les éléments suivants :

- les désagréments causés par la rehausse à l'arrière (perte de luminosité, sensation d'enfermement)
- des questions sur les travaux du mur mitoyen (quid de la stabilité du mur vu la charge supplémentaire, de l'isolation, de son épaisseur au niveau de la véranda)
- les nuisances sonores générées par le chantier, spécialement vu la naissance future d'un enfant dans la famille

Considérant que, en ce qui concerne les nuisances sonores du chantier, ni la commission de concertation ni le collège des bourgmestre et échevins n'est compétent dans le cadre des demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la réglementation prescrit des horaires de chantier, à savoir du lundi au vendredi, de 7h à 19h (16h pour le concassage des débris, le battage des pieux, des palplanches ou l'utilisation de marteau piqueur) ; que l'amplitude de ces horaires comprend la livraison des matériaux ;

Considérant que les questions liées à la stabilité des constructions et aux éventuels dégâts (y compris en cas de ponts thermiques) relèvent de la responsabilité des acteurs du chantier (architecte, maître d'ouvrage, entrepreneur) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une rehausse triangulaire d'environ 5 m² / 27 m³, occupant toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette rehausse permet l'agrandissement d'une chambre et d'une salle de bain ;

Considérant que la façade arrière est isolée et revêtue d'un crépi, de telle sorte que les parties maintenues comme celles rehaussées de la façade présentent le même aspect ;

Considérant qu'un projet similaire a été autorisé au n°44 de la rue, afin de créer une chambre supplémentaire dans l'habitation ;

Considérant que le nouveau volume en toiture, s'il sert dans le présent projet à agrandir une chambre existante, peut permettre d'abriter une chambre supplémentaire via de simples cloisonnements dispensés de permis d'urbanisme, vu l'importante superficie disponible (plus de 20 m²) ; qu'en ce sens le projet améliore les qualités résidentielles du bien ;

Considérant que les façades arrière sont orientées à l'est ; que cette rehausse n'implique pas de modification du niveau du faite de la toiture ;

Considérant que le faite de la toiture est plus haut que le niveau supérieur de la partie rehaussée de la toiture ;

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 n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 véranda à mettre en conformité ne dépasse pas le profil de la construction mitoyenne la plus profonde, ni la plus haute ;

Considérant que cette véranda est entièrement vitrée ; que la toiture actuelle en polycarbonate sera remplacée par une verrière en aluminium avec du verre transparent ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche présente une épaisseur de 28 cm, à cheval sur la limite mitoyenne tandis que le mur de droite sera doublé afin de répondre aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les cloisons séparant les espaces du rez-de-chaussée seront démolies ; qu'ainsi l'espace salon / salle à manger / cuisine sera d'environ 40 m² en un seul tenant ;

Considérant que ces modifications contribuent à créer des espaces aérés, lumineux et confortables ;
Considérant que la mise en conformité de la véranda et la modification du rez-de-chaussée est acceptable ;
Considérant que les châssis de la façade avant, en bois, ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, à l'exception du châssis des toilettes (encore en bois) et de la porte d'entrée, également en bois ;
Considérant que la porte en bois reste majoritairement vitrée et est dotée de ferronnerie ; que la corniche est également maintenue en bois ;
Considérant que les divisions originelles des châssis sont maintenues ;
Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'insèrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;
Considérant que la commission invite le demandeur à préférer, au prochain remplacement des châssis, des châssis en bois ou en PVC structuré (imitation bois) ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-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 et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ème} OBJET

Dossier 17943S – Demande de Madame SCHLÖGEL pour régulariser une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale sise rue des Deux Chaussées 12

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

DESCRIPTION : régulariser une annexe à l'arrière d'un maison unifamiliale

ENQUETE : du 07/02/2022 au 21/02/2022. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes)
- 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 : Madame LEMESRE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du premier étage
- de l'aménagement de la zone de cours et jardin
- de la façade avant (remplacement des châssis)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 07/02/2022 au 21/02/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la surface utile du rez-de-chaussée existant fait 19m² , pour les locaux principaux de séjour ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet d'augmenter la taille de l'ensemble salon / salle à manger / cuisine à environ 30 m² ;

Considérant que cela d'augmenter de façon substantielle les qualités résidentielles du bien ;
que l'extension projetée est de plus conforme aux prescriptions du RRU en terme de profondeur et de hauteur ;

Considérant que l'extension projetée présente une baie vitrée en façade arrière ;

Considérant que la construction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture de la nouvelle extension à l'arrière du premier étage dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que ce dépassement est d'environ 1,7 m au point le plus haut ;

Considérant que le bien situé à gauche, soit au Nord du bien concerné, ne présente qu'une fenêtre de toit sur toute sa toiture ;

Considérant que l'autre voisin est situé au Sud du bien concerné ;

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

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

Considérant que cela permet l'aménagement d'une chambre à coucher supplémentaire dans le bien ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que la chambre située au premier étage, dans la nouvelle extension, ne fait pas 14 m² alors qu'elle constitue la chambre principale du bien ;

Considérant que la parcelle ne fait que 3,16 m de large (hors murs mitoyens) ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre de 14 m² aurait nécessité d'allonger l'extension ;

Considérant que la situation réalisée résulte d'un arbitrage entre le confort et le respect du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que ladite zone est entièrement imperméable ;

Considérant qu'une première section du jardin, de 12 m², est carrelée, tandis que le reste de la zone est recouverte d'un plancher en bois ;

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 couverture du sol ne favorise pas le développement ou le maintien des qualités végétales et naturelles de la parcelle ;

Considérant que la parcelle est étroite ; que la zone de cours et jardin ne totalise une surface que de 40 m² ;

Considérant que des arbustes sont plantés sur des plates-bandes le long des murs mitoyens et au fond du jardin ; que ces éléments ne sont pas repris dans le plan projeté ;

Considérant que le développement d'un gazon de qualité peut être compromis, vu la taille du jardin et la présence de murs opaques sur les limites mitoyennes ;
Considérant que la couverture de la zone par une terrasse est donc acceptable, au vu des caractéristiques du bien ;
Considérant cependant qu'il convient de conserver des plates-bandes latérales permettant le développement de plantation de type arbustive et d'en préciser la taille et le tracé dans le plan projeté ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;
Considérant que les châssis en bois de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte bleue ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
Considérant que les matériaux de la porte et de la corniche ne sont pas renseignés sur les plans ; que l'architecte déclare en séance que ces éléments sont en bois ;
Considérant que la façade avant présente des volets battants extérieurs au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que la façade présente un revêtement en enduit d'une teinte rose ;
Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement harmonieusement dans le cadre urbain environnant ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- conserver des plates-bandes latérales permettant le développement de végétation de type arbustive, en préciser les superficies dans les plans projetés
- préciser dans la légende l'intégralité des matériaux et couleur de tous les éléments de façade (notamment porte et corniche)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière 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 Fonctionnaire Délégué préalablement à la délivrance du permis.
