



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

22/12/2022

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame A. BERRY, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Madame V. FRANCHIOLY, membre Bruxelles Environnement
Madame J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

1^{ste} VOORWERP

Dossier 18339 – Aanvraag van Mijnheer SEGHERS voor het afbraak van kantoorruimte en bouw van meergezinswoning, Waversesteenweg 1660-1662

GEBIED : In het GBP : typisch woongebied met punt van wisselend gemengd karakter, langsheen een lint voor handelskernen en structurerende ruimte

BESCHRIJVING : **Het afbraak van kantoorruimte en het bouw van meergezinswoning**

ONDERZOEK : Van **24/11/2022** tot **08/12/2022**. Er werden 8 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Deze betreffen voornamelijk :

- De omvang van het project (hoogte en diepte)
- Het verlies van privacy voor de naburige eigendommen en de creatie van uitzichten naar de binnenterreinen van huizenblokken
- De afwezigheid van commerciële activiteiten op de gelijkvloer
- De invloed van het project op de ondergrond (risico's en problemen voor het milieu)
- De afwezigheid van architecturale continuïteit tussen het voorgevel van het nieuwe gebouw en het gevel van het hoekgebouw
- De slechte woonkwaliteit van de nieuwe woningen (naleving van de minima van de GSV, maar zonder verder te gaan)
- De druk op het parkeren op straat die het project zal veroorzaken (2 plaatsen voor 9 woningen)

MOTIEVEN :

- afwijking op artikel 5 van het Gemeentelijk Bouwreglement (onbebouwde gronden en binnenafsluitingen der erfscheidingen - binnenafsluitingen)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijkingen op art.4 (diepte van de bouwwerken) en op art.6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV

- toepassing van art. 207 §1.14 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris)

AUDITIE : Mijnheer SEGHERS, de aanvrager en Mijnheer COOSEMANS, de architect, Mijnheer en Mevrouw GRIECO-GROSSO, de aanklagers met hun architecte, mv. ERNEST

Advies in behandeling

2^{ème} OBJET

Dossier 18328 – Demande de Madame Hites CHAPARRO pour isoler et peindre les façades avant et latérale, abattre 2 arbres, chaussée de Watermael 78

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler et peindre les façades avant et latérale, abattre 2 arbres

ENQUETE : du 24/11/2022 au 08/12/2022, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

AUDITION : Madame Hites CHAPARRO et M. LORENZ, les demandeurs

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 et de peindre les façades avant et latérale, abattre 2 arbres ;
 Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/11/2022 au 08/12/2022 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 d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation de la façade avant fait dépasser cette dernière du front bâti ;
 Considérant que ce dépassement est de 8 cm au niveau du rez-de-chaussée et de 20 cm aux premier et deuxième étages ;
 Considérant que le soubassement actuel en carrelage brun est supprimé et remplacé par un soubassement en pierre bleue, sur la même emprise au sol ;
 Considérant que la façade actuelle, en brique rouge, présente un jeu de forme au niveau des encadrements de baie (renforcement d'une épaisseur de brique autour des châssis) ;
 Considérant que la demande prévoit comme revêtement de façade un enduit sur l'isolant, de différentes teintes de gris ;
 Considérant qu'une teinte différente pourrait être acceptable ; que la commission recommande une teinte similaire à celle de la brique en cas de changement de couleur ;
 Considérant que le retrait autour des châssis serait conservé et marqué par un gris plus clair que celui du niveau dans lequel le châssis est situé ;
 Considérant que l'utilisation de différentes teintes de crépis et le maintien des encadrements autour des fenêtres permet d'animer la façade ;
 Considérant que les appuis de fenêtre sont en carrelage brun, similaire à celui utilisé pour le soubassement ;

Considérant que le projet prévoit des appuis de fenêtre en pierre bleue ou en aluminium ; que, par soucis de cohérence, il convient soit d'opter pour les appuis en pierre bleue afin de créer un rappel avec le nouveau soubassement, soit de prévoir une épaisseur plus importante des appuis en aluminium ;

Considérant que cela doit être précisé dans la légende ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont actuellement en PVC blanc ; que cela a été autorisé par le permis d'urbanisme n° 14587 ;

Considérant néanmoins que le dessin de la porte présente n'est pas conforme au dessin de la porte projetée dudit permis ; que les plans projetés ne représentent pas non plus la bonne porte ;

Considérant que le permis précédent autorisait une porte en PVC blanc sans aucune division ; que la porte actuelle est plus qualitative que celle prévue au permis ;

Considérant que la porte actuelle est acceptable mais qu'il convient de corriger son dessin sur les plans ;

Considérant qu'une porte en bois aurait amené plus de qualités architecturale ; que la commission invite le demandeur à considérer cette option au prochain remplacement de la porte ;

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 commission attire l'attention du demandeur sur le fait que l'isolation de la façade sans repositionnement des châssis peut mener à la création de ponts thermiques ;

Considérant également qu'un accord supplémentaire de la commune pourrait être nécessaire en cas d'empiètement sur le domaine public à cause de l'isolation ; qu'en cas d'absence d'accord, le rez-de-chaussée ne pourra pas être isolé ;

Considérant que la demande tend également à abattre deux pins nordiques à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que ces arbres sont grands (8-10m pour l'un, 12-14 m pour l'autre) ; que la note explicative indique que l'arbre n°1 a un début d'infection de scolyte ;

Considérant que les couronnes des deux arbres débordent sur les parcelles voisines ; que l'arbre n°1 est implanté à environ 50 cm de la limite mitoyenne de gauche (parcelle 464R12) tandis que l'arbre n°2 est implanté à environ 2 m des limites mitoyennes de droite et du fond (parcelles 464S14 et 464R14) ;

Considérant qu'il s'agit d'arbres d'une espèce commune ; que les désagréments qu'ils occasionnent en l'espèce justifie leur abattage ;

Considérant que la zone de cours et jardin fait environ 480 m² ; que sa largeur est de 7,5 m ;

Considérant qu'un bouleau imposant est maintenu entre les deux pins à abattre ;

Considérant que, vu la surface de la zone de cours et jardin, la largeur de la parcelle et le maintien d'un arbre à haute tige de qualité, il convient de prévoir la replantation d'au minimum un second arbre à haute tige sur la parcelle afin de participer aux qualités végétales des intérieurs d'îlot ;

Considérant que cet arbre devra être planté à distance raisonnable des limites mitoyennes ; qu'il convient d'opter pour une essence indigène et pour un plant d'au moins 1 m de haut, à planter dans l'année qui suit les abattages ;

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

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- prévoir des seuils de fenêtre en pierre bleue ou, en cas de seuils en aluminium, prévoir une certaine épaisseur correspondant à celle qui aurait été présente avec des seuils en pierre bleue, préciser cela dans la légende des plans projetés
- corriger le dessin de la porte d'entrée dans les plans
- bénéficier d'une convention avec l'administration communale concernant l'isolation du rez-de-chaussée. La partie isolée du rez-de-chaussée peut être de couleur rouge brique plutôt que grise. En cas d'absence de convention, ne pas isoler le rez-de-chaussée.
- prévoir la plantation d'au moins un arbre à haute tige (plant d'au moins 1 m de haut) dans l'année qui suit l'abattage des pins ; préciser son emplacement (à distance raisonnable des limites mitoyennes) et l'essence choisie (indigène) sur les plans

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 d'implantation de la façade avant (titre I, 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.

3^{ème} OBJET

Dossier 18326 – Demande de Monsieur DECONINCK pour rénover et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne sise rue Félicien Delince 18

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** rénover et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne
- ENQUETE :** du **24/11/2022** au **08/12/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art. (toiture - hauteur) 6 du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur DECONINCK, le demandeur, Monsieur SALIM, l'architecte

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'isolation de la toiture par l'extérieur
- le remplacement des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/11/2022 au 08/12/2022 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) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin et la terrasse sur la toiture plate de l'extension dépassent le profil mitoyen le plus profond et en ce que l'extension dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

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'escalier d'accès dépasse de 2,8 m le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'ainsi, il se situe à environ 11m de la limite du fond de la parcelle ;

Considérant que l'emplacement de l'escalier permet de respecter les prescriptions du code civil en matière de vue et de créer un accès direct entre l'espace de séjour principal et le jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction ouverte ; que la dérogation en profondeur (titre I, art. 4) est dès lors acceptable ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate permet d'avoir un espace extérieur de plain-pied avec la pièce de séjour plus confortable que celle qui existe actuellement ;
Considérant que les prescriptions du code civil en matière de vues sont respectées ;
Considérant que l'aménagement de la terrasse est acceptable ; qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant que le nouveau volume accueille une chambre supplémentaire, dotée de sa propre salle de douche ;
Considérant qu'ainsi, le bien présente 3 chambres et deux salles de bain ; que cela est de nature à augmenter ses qualités résidentielles ;
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 hauteur sous plafond de l'extension créée est de moins de 2,5 m et que la surface nette éclairante n'équivaut pas à 1/5^{ème} de la surface au sol de la pièce ;
Considérant que la hauteur sous plafond indiquée dans la coupe est de 2,47 m ;
Considérant que le projet nécessite de creuser le sol derrière la maison pour implanter cette extension ;
Considérant que la hauteur sous plafond prévue résulte des problèmes envisagés au niveau du sous-sol (d'après les déclarations du demandeur) ;
Considérant que, vu la disposition des parcelles, le niveau du terrain et la présence de l'escalier d'accès depuis la toiture-terrasse, la surface nette éclairante de la pièce est déjà maximisée ; que la dérogation est également relativement minime, surtout s'agissant d'une troisième chambre ;
Considérant que les déclarations en matière d'habitabilité (titre II, art. 4 et 10) sont relativement minime et ne portent pas préjudice aux qualités résidentielles du bien ; qu'elles sont acceptables ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
Considérant que ce dépassement est lié à l'isolation ; qu'il est d'environ 20 cm ;
Considérant que l'impact de cette dérogation est relativement minime ; qu'elle est acceptable dès lors qu'elle découle de l'isolation de la toiture ;
Considérant que le projet prévoit également de remplacer tous les châssis en bois de type mur rideau à l'avant (au premier et second étage) par des châssis en aluminium de couleur brun très foncé, similaire à ce qui existe actuellement ;
Considérant que la porte de garage, la porte d'entrée et les châssis du rez-de-chaussée sont conservés en l'état (bois brun foncé) ;
Considérant que les proportions internes des châssis sont modifiées (augmentation de la largeur des parties fixes au détriment des parties ouvrantes) ;
Considérant que cela ne modifie pas substantiellement l'aspect architectural du bâtiment ;
Considérant que le remplacement des châssis en façade avant est donc acceptable ; que cette modification s'insère relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;
Considérant que ces travaux s'accompagnent de modifications de baies en façade arrière, de son isolation ainsi que de la suppression d'une section de mur porteur entre les deux pièces à l'avant du second étage ;
Considérant que la modification des baies en façade arrière permet d'amener plus de lumière à l'étage de vie (premier étage) ainsi que de créer un second accès au jardin ;
Considérant que la suppression de la section de mur porteur au second étage permet de lier la chambre principale à la pièce contiguë, dès lors utilisée en dressing ; qu'ainsi la surface de la chambre est portée de 12 à presque 20 m² ;
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, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi qu'en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées et le permis peut être délivré.

4^{ème} OBJET

Dossier 18289 – Demande de Monsieur et Madame AUDOUARD-LINARD DE GUERTECHIN pour isoler la façade latérale et arrière, isoler la toiture par l'extérieur et modifier les menuiseries d'une maison unifamiliale trois façades, chaussée de Tervuren 143

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **isoler la façade latérale et arrière, isoler la toiture par l'extérieur et modifier les menuiseries d'une maison unifamiliale trois façades**
- ENQUETE :** du **01/12/2022** au **15/12/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête
- MOTIFS :**
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
 - dérogations aux art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur et Madame AUDOUARD-LINARD DE GUERTECHIN, les demandeurs, Madame BORTNOWSKI, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler la façade latérale et arrière et modifier les menuiseries d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation par l'extérieur des façades latérale et arrière et de la toiture,
- l'agrandissement d'une baie en façade arrière et la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage,
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries,
- l'installation d'un abri vélo en zone de recul ;

Considérant que la présente demande porte sur une maison unifamiliale trois façades construite avant 1932 ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison jumelle avec le n°141 ;

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 l'ensemble des façades sont visibles depuis l'espace public (la façade arrière l'étant depuis le Rouge-Cloître) ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur des façades latérale et arrière ;

Considérant que l'isolation sera revêtue d'un crépi de ton blanc cassé ; que l'épaisseur de l'isolant sera d'environ 20 cm ;

Considérant que la façade avant sera décapée et enduite avec une finition en crépis lisse de ton blanc cassé de manière à créer une unité avec le reste de la maison ;

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

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 niveau du faîte de la toiture dépasse celui de la maison mitoyenne n°141 ;

Considérant que le niveau du faîte passe de 10,33 m à 10,52 m ; que la rehausse est minime (19 cm) ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien et permettent d'améliorer le confort thermique et énergétique du bien ;

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

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 la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant qu'il convient d'intégrer des nichoirs dans les façades à isoler ;

Considérant que la demande porte sur l'agrandissement d'une baie en façade arrière et la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant qu'en façade arrière, une baie au rez-de-chaussée sera agrandie de manière à créer un accès plus aisé à la terrasse ; que la porte-fenêtre du 2^{ème} étage deviendra une simple fenêtre ;

Considérant qu'une terrasse d'environ 21 m² sera installée sur la toiture plate arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que cette terrasse est créée afin d'avoir une vue sur le Rouge-Cloître ;

Considérant cependant qu'elle est accolée au mitoyen et que des vues sont engendrées vers ce mitoyen ;

Considérant qu'il convient dès lors de placer un brise-vue d'une hauteur de 1,90 m à quelques centimètres (30 à 40 cm) de la limite mitoyenne sur la terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que sur le plan du 2^{ème} étage, est indiqué « chambre d'amis ou grenier » ; qu'il convient de supprimer, dans le plan projeté du 2^{ème} étage, la mention « chambre d'amis » ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries seront également remplacées ;

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'en façade avant les châssis seront en bois ; qu'en façade latérale et arrière, les châssis seront en aluminium ;

Considérant que l'ensemble des châssis seront peints en bleu/gris ;

Considérant qu'il convient de choisir entre des menuiseries de ton gris ou de ton bleu et d'adapter la légende projetée en conséquence ;

Considérant que la légende ne précise rien par rapport au garage ; que les ferronneries présentes en façade avant ne sont pas représentées en élévation ;

Considérant qu'il convient de préciser dans la légende la couleur et le matériau de la porte de garage et de préciser les ferronneries présentes en élévation

Considérant que les modifications, visibles depuis l'espace public, s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la demande porte sur l'installation d'une pompe à chaleur air/eau sur la toiture du garage ;

Considérant que cette pompe à chaleur sera visible depuis l'espace public ; que l'architecte déclare en séance qu'il est possible de la déplacer de lanière à ce qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il convient de déplacer la pompe à chaleur présente sur le toit du garage ;
Considérant que des panneaux solaires seront installés sur les deux toitures plates supérieures ;
Considérant enfin que les plans présentent l'installation d'un abri vélo en zone de recul ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art.11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (art. 3) en matière de zone de recul en ce que cet abri serait installé dans la zone de recul ;
Considérant qu'il sera visible depuis l'espace public ; que cet élément ne participe pas à l'embellissement de l'espace public ;
Considérant qu'il est possible de la déplacer en zone de retrait latérale ; qu'il serait moins visible depuis l'espace public ;
Considérant qu'il convient de déplacer cet abri vélo en zone de retrait latérale, le long du bâtiment principal ;
Considérant que les plans présentent un parking non couvert en zone de recul ; que les zones de recul ne peuvent servir d'emplacement de stationnement ;
Considérant qu'il convient de supprimer la mention « parking » en zone de recul ; qu'il convient également de prévoir un matériau semi-perméable pour la zone de recul ;
Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art.11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (art. 3) en matière de zone de recul sont quant à elles refusées.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- choisir entre des menuiseries de ton gris ou de ton bleu et adapter la légende projetée en conséquence,
- préciser dans la légende la couleur et le matériau de la porte de garage,
- préciser les ferronneries présentes en élévation,
- supprimer dans le plan projeté du 2^{ème} étage la mention « chambre d'amis »,
- placer un brise-vue d'une hauteur de 1,90 m à quelques centimètres (30 à 40 cm) de la limite mitoyenne sur la terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage,
- déplacer la pompe à chaleur et la placer de manière à ce qu'elle ne soit pas orientée vers l'espace public, ni vers les mitoyens ;
- déplacer l'abri vélos présent en zone de recul et le placer en zone de retrait latérale, le long de la maison,
- supprimer la mention « parking » en zone de recul,
- prévoir un matériau semi-perméable pour la zone de recul,
- intégrer des nichoirs dans les façades à isoler.

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) et en matière de zone de recul (titre I, art. 11 et art. 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses) 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.

5^{ème} OBJET

Dossier 18337 – Demande de Monsieur et Madame GRANDJEAN-DEMANET pour modifier les menuiseries en façade arrière d'une maison unifamiliale trois façades, rue Charles Lechat 2

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

DESCRIPTION : **Modifier les menuiseries en façade arrière d'une maison unifamiliale trois façades**

ENQUETE : néant : uniquement pour avis

MOTIFS :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur et Madame GRANDJEAN-DEMANET, les demandeurs, Monsieur HERTSENS, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de modifier les menuiseries en façade arrière d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement de la porte en PVC en façade arrière par un ensemble châssis et allège fixe en bois de ton blanc ;
- la transformation de la fenêtre double ouvrant en une porte-fenêtre en bois de ton blanc ;

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 ; et 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 demande porte sur une maison unifamiliale trois façades, de type R+1 + les combles, construite en 1925 ;

Considérant que la demande porte sur le remplacement des menuiseries existantes en PVC de ton blanc, au rez-de-chaussée de la façade arrière, par des menuiseries en bois également de couleur blanche ;

Considérant que les proportions des baies et les divisions existantes seraient maintenues ;

Considérant cependant que la fenêtre double ouvrant avec imposte serait transformée en une porte-fenêtre, avec un seuil en pierre bleue ;

Considérant que ces transformations permettent d'avoir d'une part, une cuisine plus fonctionnelle, un meilleur éclairage naturel du salon /salle à manger, et d'autre part, une transition plus fluide entre l'intérieur et l'extérieur ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux qualités architecturales du bien ; qu'elles ne seraient presque pas perceptibles depuis la rue compte tenu du maintien des divisions et de la teinte existantes ;

Considérant de plus qu'une haie d'une hauteur de près de 1,50 m, sert de limite par rapport à l'espace public côté rue Lechat ; que dès lors les modifications notamment la modification de la fenêtre en porte-fenêtre envisagée serait très peu visible depuis l'espace public ;

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

Considérant l'absence de toute autre modification ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

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

6^{ème} OBJET

Dossier 18265 – Demande de Monsieur HOANG pour créer une entrée séparative pour le logement, rehausser la toiture d'un immeuble mixte (logement + commerce) et mettre en conformité des extensions, chaussée de Wavre 1455

ZONE : au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : créer une entrée séparative pour le logement, rehausser la toiture d'un immeuble mixte (logement + commerce) et mettre en conformité des extensions

ENQUETE : du **24/11/2022** au **08/12/2022**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la terrasse située au 1^{er} étage arrière a une vue plongeante vers le jardin et les pièces de vie du 5 avenue Keyen ; des vues sont également générées par la rehausse sur le 5 avenue Keyen
- les nuisances sonores générées par le projet (répercussion des bruits contre la façade rehaussée, compresseur de la pompe à chaleur dirigé en intérieur d'îlot, présence d'une terrasse à la place d'une toiture plate)

MOTIFS :

- dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (conduits de cheminées)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- 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 l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur HOANG, le demandeur, Madame GILLE, l'architecte, Madame DECHAMPS, la réclamante

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et 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 créer une entrée séparative pour le logement, rehausser la toiture d'un immeuble mixte (logement + commerce) et mettre en conformité des extensions ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création au rez-de-chaussée d'une entrée séparée du commerce pour les logements
- la mise en conformité de deux volumes à l'arrière du bâtiment
- la rehausse de la toiture

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/11/2022 au 08/12/2022 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- la terrasse située au 1^{er} étage arrière a une vue plongeante vers le jardin et les pièces de vie du 5 avenue Keyen ; des vues sont également générées par la rehausse sur le 5 avenue Keyen
- les nuisances sonores générées par le projet (répercussion des bruits contre la façade rehaussée, compresseur de la pompe à chaleur dirigé en intérieur d'îlot, présence d'une terrasse à la place d'une toiture plate)

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

Considérant que le bien se présente en situation de droit sous la forme d'une maison de commerce, avec logement accessoire au commerce aux étages ;

Considérant que la demande tend en premier lieu à séparer fonctionnellement le commerce du rez-de-chaussée du logement des étages ;

Considérant que pour ce faire, la vitrine actuelle (en infraction) sera supprimée et remplacée par une vitrine sans porte ; qu'un renforcement donnant sur les portes d'entrée (celle du commerce d'une part, celle du logement de l'autre) est créé à droite de la vitrine ;

Considérant qu'un couloir permet à l'occupant du logement d'accéder aux escaliers menant au sous-sol où se trouvent les compteurs ;

Considérant qu'ainsi, la séparation entre le commerce et le logement répond au principe de bon aménagement des lieux ; qu'elle est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le volume bâti du rez-de-chaussée a été étendu jusqu'au fond de la parcelle, à plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de celle-ci ;

Considérant que cette extension d'environ 9 m² présente un escalier menant au sous-sol, dans un local qualifié de « dépôt » ;

Considérant que la parcelle a une profondeur relativement peu importante, de l'ordre de moins de 13 m à son point le plus profond ;

Considérant qu'elle se situe presque sur l'angle de l'îlot et qu'elle est entourée de murs ;

Considérant par conséquent que la couverture de l'ancienne cour est acceptable et qu'elle 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) liée à la couverture de la cour du rez-de-chaussée est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la terrasse à l'arrière du premier étage est établie à plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que cette terrasse se situe à 1,29 m de la limite mitoyenne à son point le plus éloigné ;

Considérant que la mise en place d'un brise-vue permettant le respect des prescriptions du droit civil n'est pas envisageable à cet étage, vu le cadre urbain environnant ;

Considérant que seule une portion triangulaire d'environ 50 cm de largeur de la terrasse se situe à plus d'1,9 m de la limite mitoyenne du fond ;

Considérant que cette surface est insuffisante pour être utilisable ; que de surcroît, cela nécessiterait l'installation d'un pare-vue à gauche ;

Considérant de plus que l'aménagement d'une terrasse surélevée est de nature à causer des nuisances au voisinage, vu la configuration des lieux ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée et la dérogation en profondeur qui en découle (Titre I, art. 4 du RRU) ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il convient de supprimer cet aménagement et de prévoir un garde-corps encastré dans la maçonnerie de la baie de la porte-fenêtre placée à l'arrière de cet étage ; que les plans doivent mentionner le caractère inaccessible de la toiture ;

Considérant également que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée doit être aménagée en toiture verte, afin de participer aux qualités paysagères et écologiques des intérieurs d'îlot ; que le détail du complexe de toiture verte choisie doit être fourni sur les plans ;

Considérant que la demande prévoit le placement de l'unité extérieure de la pompe à chaleur (compresseur) sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que la faible profondeur de la parcelle, la proximité de la toiture plate avec les limites mitoyennes et l'absence de cours et jardin mène à ce que cette unité extérieure ne peut que poser préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le placement de cette pompe à chaleur n'est pas acceptable ; qu'aucun dispositif de ce genre ne peut être prévu à l'arrière ni à l'avant du bâtiment vu la configuration des lieux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation prévue en façade arrière dépasse le profil de la construction voisine la plus profonde au deuxième et au dernier étage ;

Considérant que l'isolation des bâtiment fait partie des priorités pour diminuer la consommation énergétique du bâti bruxellois ;

Considérant que les dérogations en profondeur et en hauteur liées uniquement à l'isolation sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut, et que l'extension prévue au dernier niveau dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les extensions de mur prévues au dernier étage ne font pas 28 cm d'épaisseur, établis à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il convient de garantir un droit d'appui en cas de construction voisine ; qu'une isolation extérieure en surplomb des propriétés voisines peut être acceptable moyennant accord écrit et enregistré des propriétaires concernés ;

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

Considérant que les modifications à ce niveau permettent d'aménager deux chambres et une salle de bain supplémentaire ;

Considérant que le bien se situe proche de l'angle de l'îlot ;

Considérant que l'extension au niveau des combles, sur une profondeur allant de 8 à 10 m, serait la première à cette hauteur ;

Considérant que les bâtiments sis avenue Guillaume Keyen se situent en contrebas du bâtiment faisant l'objet de la demande, avec plusieurs mètres de hauteur de différence entre les corniches ;

Considérant que ces éléments augmentent l'impact de l'extension abritant la nouvelle salle de bain ; que cela est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que l'extension du volume arrière abritant la salle de bain au niveau des combles ainsi que les dérogations qui en découlent en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il convient de rester, à ce niveau, sur l'emprise au sol de la toiture (profondeur de bâtisse maximale de 8,14 m) ;

Considérant que la façade arrière est rehaussée et qu'à l'avant, l'augmentation de volume mène également à redresser la toiture afin de créer un niveau entier à toiture plate ;

Considérant que la façade avant de ce niveau se situe légèrement en retrait de la façade avant principale ;

Considérant que la rehausse de la toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) tant à l'avant qu'à l'arrière en ce que son profil dépasse celui de la construction voisine la plus haute ;

Considérant qu'à l'arrière, la rehausse est acceptable, vu la présence d'un volume similaire au n°1451 et l'orientation des parcelles (impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines très limité) ;

Considérant qu'à l'avant, la rehausse conduit à donner au bâtiment un gabarit de type R+3 ;

Considérant que plusieurs bâtiments dans cette section de la chaussée de Wavre présentent un tel gabarit, ou une hauteur du même ordre ; que c'est notamment le cas du bâtiment en vis-à-vis (n°1388) ;

Considérant que cette augmentation de volume permet d'augmenter la surface de plancher de 40 m² ;

Considérant que le projet prévoit d'y placer deux chambres (9,5 et 14,5 m²) et une cage d'escalier ;

Considérant qu'il apparait faisable d'y intégrer la salle de bain prévue actuellement à l'arrière tout en conservant deux chambres conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ; que cela permet de réaliser le programme du demandeur (deux chambres + une salle de douche) sans devoir prévoir une extension supplémentaire à l'arrière ;

Considérant que le volume prévu et les dérogations qui en découlent sont donc acceptables (à l'exception, comme énoncé plus haut, du volume dévolu à la salle de bain à l'arrière) ;

Considérant cependant que le projet prévoit une revêtement en zinc anthracite et des châssis en PVC de couleur gris anthracite ; que cela rend le nouveau volume particulièrement visible et augmente son impact sur l'espace public ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement en zinc clair afin de garantir une meilleure intégration du volume dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que les châssis de cette rehausse doivent être soit d'une couleur similaire à celle du zinc, soit d'une couleur identique à celle du reste des châssis de la façade avant ;

Considérant que la toiture de cette rehausse est prévue avec un derbigum foncé ; que cela participe à l'effet de chaleur en ville ;

Considérant qu'il convient de prévoir soit une toiture verte, soit une toiture présentant un albédo peu élevé (derbigum clair ou toiture lestée) ; que cela doit être indiqué dans les plans (fournir un plan de toiture projeté avec le détail du complexe de toiture)

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) en ce que le projet prévoit le placement de deux cheminées non maçonnées en toiture ;

Considérant que ces cheminées seront peu visibles depuis l'espace public ; qu'il convient cependant d'éviter un revêtement brillant (prévoir un revêtement mat d'une couleur proche de celle du zinc de toiture) ;

Considérant qu'ainsi, les cheminées ne porteront pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les Bâtisses en matière de cheminées (art. 9) est acceptable ;

Considérant que la façade avant présente en situation de droit des menuiseries (porte, châssis et corniche) en bois, une couverture de toiture en tuiles de terre cuite de ton brun-rouge, un revêtement de façade en brique jaune et des encadrements de baies en pierre bleue ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la vitrine commerciale du rez-de-chaussée, de remplacer les châssis ainsi que le revêtement de toiture ;

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 nouvelle vitrine sera en aluminium gris anthracite avec un encadrement en pierre bleue, les nouveaux châssis en PVC structuré de ton gris anthracite, la corniche en fibre ciment de ton gris ; que le cas du volume supplémentaire en toiture a déjà été évoqué plus haut ;

Considérant que le revêtement en brique jaune de la façade avant et les encadrements de baie et seuils en pierre bleue sont conservés ;

Considérant que le rez-de-chaussée projeté prévoit un encadrement en pierre bleue de la vitrine, occupant tout le revêtement de façade du rez-de-chaussée ;

Considérant que cela fait écho aux détails des étages et permet de marquer la vocation commerciale du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries est prévu de la même couleur (gris anthracite) ; que l'utilisation d'aluminium pour le châssis du rez-de-chaussée se justifie de par sa largeur ;

Considérant que les modifications apportées en façade avant mettent en valeur le bien et s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse établie au premier étage, placer un garde-corps dans l'encastrement de la baie de la porte-fenêtre à l'arrière et préciser sur les plans le caractère inaccessible de la toiture ;
- verduriser la toiture plate inaccessible à l'arrière, en fournir le détail sur les plans
- supprimer la pompe à chaleur (unité extérieure)
- Prévoir des murs mitoyens conformes aux prescriptions en vigueur (28 cm d'épaisseur) ; en cas d'isolation extérieure des murs en surplomb des propriétés voisines, fournir l'accord écrit et enregistré des propriétaires concernés
- limiter la rehausse à l'emprise du bâtiment principal (ne prévoir aucune rehausse du volume abritant la salle de bain du deuxième étage)
- prévoir un zinc clair pour la rehausse du bâtiment
- prévoir, pour la nouvelle toiture de l'extension, soit une toiture verte, soit une toiture présentant un albédo élevé (derbigum clair / lestage par des cailloux blancs) ; fournir un plan de toiture et un plan de détail du complexe de toiture
- prévoir des cheminées de teinte mat, de couleur similaire à celle de la toiture

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 toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

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

7^{ème} OBJET

Dossier 18336 – Demande de Madame CEYSENS pour rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne sise avenue des Frères Goemaere 91

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne

ENQUETE : du **05/12/2022** au **19/12/2022**, 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)
- dérogations aux art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

AUDITION : Madame CEYSENS, la demanderesse (excusée), Monsieur VOLCHER, l'architecte

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité et la modification la lucarne en toiture avant ;
- l'aménagement des combles ;
- l'isolation et la rénovation de la toiture ;
- l'isolation de la façade arrière ;
- le remplacement des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 05/12/2022 au 19/12/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne, de type sous-sol+ R+1 + les combles, datant de 1934 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et modifier la lucarne en toiture avant ;

Considérant que la situation existante de droit du bien PU n° 10623 de 1971, présente déjà une lucarne en toiture avant ;

Considérant que cette lucarne aurait fait l'objet d'un agrandissement pendant sa construction, que ces proportions actuelles sont beaucoup plus grandes que celles prévues par le dernier permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit une modification de cette lucarne afin de retrouver un gabarit, et des proportions mieux intégrées à la taille et à l'architecture du bien ;

Considérant que les proportions de la lucarne projetée se rapprochent un peu plus à celles de la situation de droit, bien que cette dernière reste plus grande ;

Considérant que cette lucarne serait néanmoins conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle serait dotée d'un châssis triple vantaux, se situant dans l'alignement des châssis des étages inférieurs ;

Considérant que la demande porte également sur la rénovation et l'isolation par l'intérieur de la toiture ;

Considérant l'absence de modification du faîte de la toiture, et le maintien d'une couverture de tuile rouge ;

Considérant que la façade arrière serait également isolée ;

Considérant l'amélioration des qualités énergétiques et du confort thermique du bien ;

Considérant que les combles seraient dès lors aménagés en une chambre de 12,37 m² attenante à une toilette ;

Considérant que l'habitabilité des combles résulte de la bonne intégration de la lucarne en toiture ;

Considérant l'apport d'un nouvel espace habitable et conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement des étages inférieurs aux combles, ainsi que la qualité des espaces existants, sont conformes à la situation existante de droit, que dès lors la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (Titre I, art. 10) en ce qui concerne les chambres 1 et 2, est acceptable ;

Considérant néanmoins 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 de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la totalité de la zone de cours et jardins serait aménagée en une cour ;

Considérant que cet aménagement est justifié par le fait que la parcelle, se situant sur la pointe d'un îlot triangulaire, le jardin est faiblement ensoleillé et donc moins propice à l'évolution de la verdure ;

Considérant que l'architecte, à préciser en commission, que la citerne serait en plus située en dessous de cette terrasse, que dès lors la portion de pleine terre existante serait très réduite ;

Considérant qu'il y a lieu de présenter l'emplacement de cette citerne sur les plans ;

Considérant que cette terrasse serait revêtue d'un lattage en bois semi-perméable ; qu'elle permettrait dès lors une infiltration des eaux pluviales, et ne serait pas de nature à nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;

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), de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la modification des châssis en façade avant et arrière ;

Considérant que les châssis existants seraient remplacés par des châssis en PVC structuré de ton blanc, et intégrant deux croisillons horizontaux ;

Considérant que la porte d'entrée serait également remplacée par une nouvelle porte panneautée, en PVC structuré de ton blanc ;

Considérant que la porte d'entrée est l'un des éléments d'identité d'une construction ;

Considérant que le design de la porte projetée, cumulé au matériau (PVC structuré) n'est pas de nature à renforcer le caractère architectural de la maison ; qu'il serait dès lors préférable de conserver une porte d'entrée en bois, d'aspect similaire à la porte existante (porte vitrée avec lattage vertical) ;

Considérant que la corniche serait maintenue en bois de couleur blanche, et que la porte de garage serait remplacée par une porte sectionnelle en métal de couleur identique aux autres menuiseries ;

Considérant que les nouvelles menuiseries s'intègrent relativement discrètement à l'architecture du bien, à l'exception de la porte d'entrée ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une évacuation de la hotte en toiture arrière si le conduit de la cheminée existante ne le permet pas ;

Considérant que cette évacuation telle que présentée sur les plans déroge à l'article 9 du règlement communal sur les bâtisses en matière de conduits de cheminées, en ce que celle-ci n'est pas intégrée dans une maçonnerie ;

Considérant qu'il s'agit d'un petit conduit d'évacuation situé en toiture arrière ; que le maintenir non maçonné ne porterait pas substantiellement préjudice à la qualité architecturale du bien ;

Considérant toutefois, qu'il y a lieu d'implanter cette évacuation si elle s'avère nécessaire, de façon à limiter le plus possible les nuisances olfactives pour le voisinage ; qu'il conviendrait également de préciser le matériau du morceau de conduit visible au niveau de la toiture en veillant à ce que ce ne soit pas du métal ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 9 du règlement communal sur les bâtisses en matière de conduits de cheminées est acceptable moyennant quelques adaptations ;

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

Considérant que les transformations envisagées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- conserver une porte d'entrée en bois, d'aspect similaire à la porte existante (porte vitrée avec lattage vertical),
- Présenter l'emplacement de la citerne d'eau,
- Préciser l'aménagement de la zone de recul sur le plan d'implantation,
- Préciser le matériau du nouveau conduit d'évacuation, et de la terrasse ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation à l'article 9 du règlement communal sur les bâtisses en matière de conduits de cheminées, et les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12), et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) 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.
