

A U D E R G H E M / O U D E R G E M

Commission de concertation / Overlegcommissie

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 03/03/2011

PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 03/03/2011

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB à partir du point 6)
M. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mr. B. GALAND, membre AATL-DMS (uniquement pour le 7ème objet)
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire
Madame C. KHUN, Secrétaire
Mme A.-F. LANGENDRIES

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

1er OBJET

Dossier 15128 – Demande de Monsieur et Madame SCHWIERZ et ZADEMACH pour transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades sise rue Léon Savoir 10

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées), art.8 (hauteur - constructions isolées) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre 1 du RRU

AUDITION : Madame SCHWIERZ-ZADEMACH, la demanderesse, Madame ZAMBRZYCKA, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension au rez-de-chaussée
- réaliser une lucarne en toiture arrière, une lucarne en toiture avant et aménager le grenier en espace de vie (chambre avec salle de douche)
- transformer le garage en espaces techniques et aménager un emplacement de stationnement en zone de recul
- isoler les façades par l'extérieur
- régulariser la pose de caissons à volets extérieurs ainsi qu'une ouverture de baie en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 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 des constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que l'extension du rez-de-chaussée est implantée à une distance non appropriée des limites du terrain (2,25 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche), en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) en ce que les lucarnes dépassent de plus de 2 m le profil de la toiture et en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que le projet prévoit une espace de stationnement en zone de recul ;

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

Considérant que l'un des angles de la maison existante est implanté à 2,45 m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant également la forme particulière de la parcelle ;

Considérant que l'extension projetée reste sous le niveau de corniche du volume principal et s'intègre relativement discrètement à la construction existante ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à cette extension est acceptable ;

Considérant que les deux lucarnes projetées sont implantées dans le plan des façades, présentent une hauteur d'environ 2,50 m et s'apparentent davantage à un étage supplémentaire ;

Considérant toutefois que la maison possède un faible gabarit (rez+toiture) et qu'une intervention en toiture est nécessaire à l'habitabilité des combles ;

Considérant également que la lucarne arrière s'intègre relativement bien au bâti existant ;

Considérant néanmoins que la lucarne avant engendre une imbrication de volumes peu heureuse étant donné qu'elle jouxte et couvre partiellement la toiture inclinée couvrant la zone de la salle à manger ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à la lucarne arrière est acceptable et que celle liée à la lucarne avant ne peut être acceptable que moyennant certaines adaptations volumétriques ;

Considérant que l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de recul découle de la transformation du garage existant en deux locaux techniques ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant néanmoins que l'aménagement d'un local technique n'est pas incompatible avec le maintien d'un garage dans le volume concerné ;

Considérant que l'isolation des façades (avec finition en enduit blanc) modifie peu l'esthétique du bâtiment actuellement en briques peintes en blanc ;
Considérant que la baie supplémentaire en façade avant remplace une rangée de briques de verre et apporte plus de lumière naturelle au bureau du rez-de-chaussée ;
Considérant que les caissons à volets de couleur verte au rez-de-chaussée ne portent pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- soit supprimer la lucarne avant, soit diminuer significativement son impact et la dégager de la toiture inclinée couvrant la salle à manger (recul par rapport au plan de la façade, diminution de ses largeur et hauteur, ...), soit supprimer la toiture à versants située au-dessus de la salle à manger au profit d'une toiture plate
- maintenir le garage

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

2ème OBJET

Dossier 15133 – Demande de Monsieur GHANIM pour agrandir le rez-de-chaussée et aménager des terrasses aux rez et étages d'une maison unifamiliale sise avenue Isidore Geyskens 51

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir le rez-de-chaussée et aménager des terrasses aux rez et étages d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les vues occasionnées par les quatre terrasses dont trois qui surplombent largement tous les voisins avoisinants.
- le risque de diviser le logement unifamilial en appartements, ce qui ne correspond pas au bâti du quartier et entraînerait des véhicules supplémentaires à garer dans la rue.

MOTIFS : dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

AUDITION : Monsieur VAN HOVE, l'architecte, Monsieur BULENS, le réclamant.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir le rez-de-chaussée et aménager des terrasses aux rez et étages d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la fermeture de la cour couverte du rez-de-jardin
- régulariser la terrasse du rez-de-jardin
- construire une extension arrière au rez-de-chaussée (jardin d'hiver), prolongée par une terrasse avec escalier extérieur d'accès au rez-de-jardin
- installer une terrasse au 1er étage, sur la toiture du jardin d'hiver
- régulariser une terrasse au 2ème étage

Considérant qu'il a été constaté qu'un escalier d'accès au jardin depuis la terrasse du rez-de-jardin a été placé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les vues occasionnées par les quatre terrasses (dont trois qui surplombent largement tous les voisins avoisinants) et le risque de diviser le logement unifamilial en appartements, ce qui ne correspond pas au bâti du quartier et entraînerait des véhicules supplémentaires à garer dans la rue ;

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

Considérant que la cour couverte du rez-de-jardin se situe sous le niveau du rez-de-chaussée, entre deux murs mitoyens et que sa fermeture sur une profondeur d'environ 4,50m pour l'aménager en salle hobby respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la terrasse du rez-de-jardin, la terrasse du rez-de-chaussée avec son escalier d'accès, le jardin d'hiver et la terrasse du 1er dépassent de plus de 3 m le mitoyen voisin (n°49) et en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'ensemble des extensions et les terrasses dépassent les profils mitoyens voisins ;

Considérant que la multiplicité de terrasses et escaliers extérieurs engendre une perte d'intimité pour les voisins et porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à ces terrasses et escaliers ne sont pas acceptables ;

Considérant en outre que le dossier ne comporte pas les plans de la situation existante de droit ;

Avis défavorable

3ème OBJET

Dossier 15129 – Demande de Monsieur DURU pour agrandir et transformer le rez-de-chaussée de l'immeuble en commerce (restaurant) accessoire au logement unifamilial sis chaussée de Wavre 1610

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer le rez-de-chaussée de l'immeuble en commerce (restaurant) accessoire au logement unifamilial

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur DURU, le demandeur, Madame ROSEEUW, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer le rez-de-chaussée de l'immeuble en commerce (restaurant) accessoire au logement unifamilial;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser la construction d'une petite extension au rez-de-chaussée et de transformer un bureau pour profession libérale (accessoire au logement) et une partie du logement, situés au rez-de-chaussée, en commerce (restaurant) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 ;

Considérant que le liseré de noyau commercial encourage l'affectation commerciale du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce commerce sera l'accessoire d'un logement unifamilial comportant une chambre et un bureau et établi au 1er étage et en toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la parcelle est construite sur plus des $\frac{3}{4}$ de sa profondeur ;

Considérant que l'extension à régulariser consiste en la fermeture d'une petite cour d'environ 4,50 m sur 0,75m ;

Considérant que la couverture totale de la parcelle peut se justifier par sa situation enclavée, le fait que cette partie de l'îlot est densément construite et l'affectation commerciale du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme est minime et acceptable;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter toute évacuation de cuisine en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit le placement de châssis en PVC structuré blanc en façade avant ;

Considérant que ceux-ci respectent la forme des baies et les divisions des châssis d'origine et s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter les sanitaires en prévoyant des wc hommes et femmes séparés ainsi qu'un sas vis-à-vis de l'espace de restauration
- installer la cuisine chaude dans le volume principal avec évacuation de hotte en toiture
- fournir un avis favorable du SIAMU

La commission rappelle que toute enseigne devra s'intégrer discrètement au bâtiment et, le cas échéant, faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable à son placement.

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

4ème OBJET

Dossier 15137 – Demande de Monsieur LE GRAND pour construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Gaston De Gryse 4

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - lucarnes)

AUDITION : Monsieur LE GRAND, le demandeur, Monsieur BAUMANN, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la construction de la véranda au rez-de-chaussée et de la lucarne en toiture arrière
- régulariser le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la véranda du rez-de-chaussée est implantée entre une annexe existante de la maison (côté droit) et un mur mitoyen existant et autorisé (côté gauche) ;
Considérant que celle-ci ne dépasse pas la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) et ne dépasse que de 2,65 m la construction mitoyenne la moins profonde ;
Considérant que la demande prévoit une légère prolongation du mur mitoyen de gauche afin de respecter le code civil en matière de vues obliques ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne en toiture arrière dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;
Considérant toutefois que cette dérogation est limitée à 15 cm (largeur de 3,80 m (au lieu de 3,65 m) pour une largeur de parcelle de 5,50m) ;
Considérant de plus que la hauteur de cette lucarne est raisonnable (1,50 m) et qu'elle s'intègre relativement discrètement au bâti existant ;
Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;
Considérant que les menuiseries d'origine, en bois, ont été remplacées par des châssis et porte en pvc qui ne portent pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger le plan d'implantation
- indiquer les matériaux en façade avant

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

5ème OBJET

Dossier 15132 – Demande de Monsieur ONDERBEEK pour transformer un immeuble à 3 appartements en immeuble à 5 logements avec aménagement d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 4ème étage, rue Jacques Bassem 87

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer un immeuble à 3 appartements en immeuble à 5 logements avec aménagement d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 4ème étage

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)

AUDITION : Monsieur ONDERBEEK, le demandeur, Madame SURDIACOURT, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble à 3 appartements en immeuble à 5 logements avec aménagement d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 4ème étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sollicitée sur la toiture plate de l'immeuble dépasse entièrement des deux profils voisins mitoyens ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement 3 chambre aménagé en duplex aux 3ème et 4ème étages ;

Considérant que la desserte des deux niveaux de cet appartement est prévue par un escalier interne ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle ne disposant d'aucune zone de cours et jardin ;

Considérant que ce bien est sensiblement plus haut que les constructions voisines mitoyennes (rez + 1 + toiture dans la rue Bassem et rez + 1 + Mansart dans l'avenue Detroch) ;

Considérant que l'accès à la terrasse sollicitée est prévu via la 3ème chambre du logement ;

Considérant néanmoins le garde-corps de ladite terrasse est prévu avec un retrait d'environ 1,40 m par rapport à la corniche ;

Considérant en outre que la largeur de la rue Jaques Bassem se limite à environ 12 m (entre façades) ;

Considérant dès lors que cet élément supplémentaire ne sera que très peu visible depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que le bac planté d'une largeur de 60 cm (d'une hauteur de 1,80 m), contre le mur mitoyen en tant que dispositif brise-vues prévu le long de la mitoyenneté, côté rue Jaques Bassem ne permet pas de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant également l'absence de finition esthétique de la toiture plate non accessible de l'immeuble ;

Considérant dès lors que cet élément ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) pourrait être acceptable moyennant respect du code civil ;

Considérant que l'immeuble d'origine comportait 3 logements à deux chambres, soit un par étage, mais qu'il en a été réalisé deux aux 1er et 2ème étages, à savoir un studio et un appartement à une chambre ;

Considérant que ces logements ne respectent pas les normes d'habitabilité en termes de superficies minimales telles que définies dans le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la chambre de l'appartement à une chambre est plus grande que celle d'origine (environ 9,5 m² au lieu de 7 m²) ;

Considérant également que la cuisine ne présente que 3,4 m² ;

Considérant néanmoins que la superficie du séjour (23 m²) dépasse le seuil minimum imposé (20 m²) ;

Considérant que les 2 studios présentent une superficie de pratiquement 19 m² pour la pièce principale de vie, au lieu des 22 m² préconisés dans le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que leur agencement semble fonctionnel ;
Considérant également qu'il semblerait que ces aménagements intérieurs aient été réalisés lors de la construction de l'immeuble ;
Considérant dès lors que la nouvelle répartition des 5 logements dans l'immeuble est acceptable ;
Vu l'avis du SIAMU du 20 décembre 2010 ;
Considérant que le nouvel accès à la machinerie ascenseur est prévu depuis la cage d'escaliers commune (4ème étage) de sorte à permettre l'accès à aux commandes manuelles pour les services de secours et d'entretien depuis le hall commun ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une finition esthétique de la partie non accessible de la toiture plate de l'immeuble,
- prévoir un retrait latéral planté de 1,90 m par rapport à la limite de propriété côté rue Jaques Bassem en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vue droite.

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

6ème OBJET

Dossier 15138 – Demande de l'a.s.b.l. FARRA - Bruxelles Capitale, pour démolir les bâtiments existants et construire un centre de jour pour personnes handicapées, rue de la Stratégie de 30 à 32

ZONE : au PRAS : zone mixte
au PPAS n° 6 (A.R. 8/02/1985) - zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée

DESCRIPTION : Démolir les bâtiments existants et construire un centre de jour pour personnes handicapées

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture - hauteur) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre 1 du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation aux prescriptions III, 3) (esthétique), IV, 2) (gabarit - implantation (hauteur des constructions)) et IV, 3) (Toiture (aménagement engazonné des toitures plates)) du plan particulier d'affectation du sol n° 6

AUDITION : Madame LOPEZ, Directrice du Centre de jour, Monsieur LAURANT, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir les bâtiments existants et construire un centre de jour pour personnes handicapées ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 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), hauteur de la toiture avant (titre I, art. 5), toiture (titre I, art. 6) et éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) ;

Considérant que le projet déroge également au plan particulier d'affectation du sol en matière de hauteur de la construction (prescription IV, 2) : gabarit – implantation) et d'aménagement engazonné des toitures (prescription IV, 3) : toiture) ;

Considérant que la demande vise la réalisation d'un centre de jour pour 32 personnes handicapées nécessitant 995 m² de superficie planchers, sous-sol inclus ;

Considérant que la prescription générale 0.7 permet l'établissement d'équipements d'intérêt collectif dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que cette surface est conforme à la prescription particulière 3.2 du plan régional d'affectation du sol fixant le seuil des mesures particulières de publicité pour la superficie planchers des équipements en zone mixte à 1000 m² ;

Considérant dès lors, que le projet est compatible avec la destination principale de la zone mixte du Pras ;

Considérant en outre que cette affectation participe à la mixité de cette zone ;

Considérant que le projet prévoit de construire sur la totalité de la profondeur de la parcelle, côté mitoyen de droite (n° 36) aux sous-sol, rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages et sur une profondeur de 12,12 m côté mitoyen de gauche (n° 28) ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture concernent la partie du bâtiment dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, côté mitoyen de droite et celle qui dépasse de plus de 3 m la construction voisine de gauche (soit aux sels étages les derniers 70 cm environ) ;

Considérant également que le plan particulier d'affectation du sol limite à 4,50 m la hauteur de la construction qui dépasse la profondeur de 10 m autorisée pour les bâtiments à l'alignement ;

Considérant dès lors que la hauteur du bâtiment d'environ 9 m déroge au prescrit du plan particulier d'affectation du sol, tout comme le revêtement de sa toiture qui est végétale, mais qui ne présente pas une couche de terre arable de 60 cm surmontée d'un engazonnement ;

Considérant néanmoins est également bâtie sur toute sa profondeur ;

Considérant que les murs mitoyens existants (voisins de droite) présentent une hauteur de plus de 8 m et que le projet présente des acrotères d'une hauteur de 9,30 m environ ;

Considérant que la parcelle voisine du fond est également bâtie sur toute sa profondeur ;

Considérant également la présence d'un haut mur en fond de parcelle ;

Considérant que le projet prévoit des rehausses de mitoyens limitées compte tenu de la présence de ces hauts murs ;

Considérant en outre que le hangar voisin de droite présente une toiture en pente, pour sa partie en intérieur d'îlot, dont le niveau du faîte est largement supérieur à celui de l'acrotère du

projet ;

Considérant également la présence de nombreuses constructions en intérieur d'îlot ;

Considérant en outre que les toitures plates du projet seront végétales de type intensives ;

Considérant que la demande, côté gauche, s'aligne à la profondeur de l'annexe de la construction voisine (n° 28) et qu'elle prévoit un retrait latéral d'environ 4,50 m par rapport à la limite mitoyenne avant d'augmenter la profondeur de bâtisse ;

Considérant que ce retrait est supérieur aux 3 m minimum imposés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également le maintien d'une perméabilité de la parcelle de 28 % de sa surface, soit environ 95 m² ;

Considérant que la demande prévoit la démolition des constructions existantes disparates, notamment en intérieur d'îlot et érigées contre la limite mitoyenne de gauche, en vue de construire un seul immeuble ;

Considérant par conséquent que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot du projet est raisonnable et acceptable ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ainsi que celles aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de hauteur de la construction et d'aménagement engazonné des toitures sont acceptables ;

Considérant qu'en façade avant, le projet se raccorde à une toiture à deux versants côté gauche et à une toiture plate côté droite ;

Considérant que le projet présente, sur la moitié de la parcelle, une toiture en pente en vue de l'intégration du bâtiment au cadre urbain environnant ;

Considérant toutefois que la façade avant du projet dépasse la hauteur des deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins que la partie gauche du projet est plus basse que la partie droite ;

Considérant en outre la présence d'une corniche plus basse que celle de la construction voisine mitoyenne de gauche surmontée d'une rehausse de façade en matériaux légers (châssis et bardage) de type lucarne dans le plan de la façade ;

Considérant que le dépassement de hauteur de la façade avant en mitoyenneté gauche se limite à environ 1 m ;

Considérant que la partie droite de l'immeuble dépasse de 2,40 m le niveau de la façade avant de la construction voisine mitoyenne de droite (n° 36) ;

Considérant cependant que les deux niveaux de la façade avant (8,39 m et 9,50 m) sont inférieurs au maximum prévu au plan particulier d'affectation du sol (10,50 m) ;

Considérant par ailleurs la proximité immédiate d'un immeuble de gabarit supérieur au projet (n° 44) ;

Considérant que ce bâtiment voisin est de type industriel et abrite un dépôt ;

Considérant par conséquent que cette dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de voisinage et est acceptable ;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol relative à l'esthétique (III, 3) concerne l'absence de matériaux de parement en façades (enduit sur isolant) ;

Considérant la présence de nombreux bâtiments enduits (totalement ou partiellement) le long de cette voirie ;

Considérant par conséquent que cet enduit permet d'assurer une bonne intégration et de bons raccords avec les bâtiments voisins ;

Considérant de plus que ce matériau convient bien au type d'architecture contemporaine

proposé ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue porte sur le banc prévu au rez-de-chaussée, dans la partie gauche du bâtiment dont la saillie s'élève à 20 cm et aux ventilations de la chaudière et des compteurs, dans la partie basse, à proximité de la limite mitoyenne droite de l'immeuble ;

Considérant que le banc sollicité permet de créer une certaine animation en façade à rue ;

Considérant également que la dérogation y liée porte sur les derniers 8 cm de sa saillie ;

Considérant que le trottoir est de dimensions limitées ;

Considérant le caractère local de cette voirie communale ;

Considérant par conséquent que la présence de ce banc est donc acceptable mais qu'il y a lieu de respecter l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme (saillie maximale de 12 cm) ;

Considérant que règlement régional d'urbanisme interdit toute évacuation de systèmes de ventilation en façade avant et qu'il impose qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les usagers se déplacent en minibus via un service de transport extérieur spécialisé ;

Considérant qu'un emplacement de stationnement sera prévu en voirie et réservé pour cet usage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer toute ventilation en façade à rue de l'immeuble,
- limiter la saillie du banc sur le trottoir à 12 cm.

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

7ème OBJET

Dossier 15140 – Demande de Monsieur PIRON pour transformer et agrandir en toiture un immeuble mixte, en vue d'ajouter un logement, chaussée de Wavre de 1485 à 1487

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

DESCRIPTION : Transformer et agrandir un immeuble mixte en toiture, en vue d'ajouter un logement

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art. 5 du titre 1 du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur PIRON, le demandeur et Monsieur GAWLIK, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble mixte en toiture, en vue d'ajouter un logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation de la toiture en pente en volume à toiture majoritairement plate avec deux terrasses, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière,
- l'aménagement d'un duplex à deux chambres au 2ème étage et dans ce nouveau volume,
- la rénovation du 1er étage avec aménagement d'un appartement à une chambre avec terrasse à l'arrière,
- l'aménagement d'un commerce de gros au rez-de-chaussée avec accès carrossable et
- remplacement des châssis et portes en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur du nouveau volume de toiture dépasse la hauteur des deux corniches voisines ;

Considérant également que ce dernier est majoritairement implanté dans le plan des façades ;

Considérant qu'il présente deux versants, de pentes et faîte identiques à ceux de la construction voisine de gauche (n° 1489-1491) ;

Considérant que cette partie en pente de la toiture pourrait porter préjudice à une éventuelle extension future de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que le niveau de la toiture plate du volume sollicité est inférieur à celui du brisis de la construction voisine de droite (n° 1483) ;

Considérant toutefois que l'implantation de l'extension principale dans le plan de la façade avant souligne excessivement son aspect massif ;

Considérant également que les caractéristiques urbanistiques du projet en zinc muni de grands vitrages modifient sensiblement celles du bâtiment existant ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une extension/transformation et que cette variation de style permet de mettre en valeur ce nouvel élément ;

Considérant également l'absence d'uniformité de styles architecturaux le long de ce tronçon de la chaussée de Wavre ;

Considérant par ailleurs que le projet propose un jeu de boîtes qui permet l'exploitation d'un volume intérieur particulièrement spacieux et lumineux ;

Considérant que le projet inclut de ce fait le remplacement de tous les châssis et portes en façade avant par des châssis en aluminium de ton gris ardoise à divisions permettant de créer une certaine verticalité en façade à rue ;

Considérant toutefois que les plans ne mentionnent pas le type de grille de ventilation prévu pour ces nouveaux châssis alors que la proposition PEB jointe au dossier en prévoit ;

Considérant néanmoins que le demandeur déclare en séance opter pour une ventilation de type D ne nécessitant aucune grille en façade ;

Considérant l'apport d'un logement deux chambres disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que cet appartement sera aménagé en duplex dont la pièce de vie principale est prévue dans le nouveau volume ;

Considérant qu'il disposera de deux terrasses, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, toutes deux prévues contre le haut mur mitoyen de droite ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant en outre que les transformations du rez-de-chaussée permettent l'aménagement d'un commerce de gros avec accès carrossable ;

Considérant toutefois que l'élévation avant ne précise pas le détail de la porte d'entrée dudit commerce et que la porte de garage y représentée (sectionnelle) est particulièrement peu esthétique ;

Considérant que l'entrée privative des logements est prévue par le biais d'une porte de garage, dont le dessin n'est pas détaillé sur l'élévation avant, ne participant pas à la sécurisation des piétons et avec un emplacement de stationnement peu exploitable ;

Considérant en outre l'absence de locaux privés de stockage pour les deux logements des étages ;

Considérant que l'appartement à une chambre prévu au 1er étage disposera d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce logement est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, tout comme sa terrasse prévue à l'arrière du 1er étage ;

Considérant également que cet élément permet d'améliorer les conditions de confort du logement concerné ;

Considérant en outre que le projet inclut l'assainissement de la parcelle par la suppression de la couverture de la cour arrière et la réalisation de toitures végétales pour les annexes existantes en intérieur d'îlot ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 19 janvier 2011 ;

Vu l'avis favorable de l'AED du 27 janvier 2011 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un recul de minimum 1 m pour le volume principal de l'extension de toiture tout en maintenant un jeu de reculs différents entre les deux boîtes, ce volume principal devrait être étendu jusqu'à la limite mitoyenne de gauche,
- supprimer les grilles de ventilation dans les châssis (et le préciser sur les plans),
- soigner tout particulièrement l'esthétique des portes d'entrée et de garage du commerce et proposer leurs détails (porte de garage à divisions verticales),
- prévoir une porte d'entrée piétonne de largeur normale avec partie fixe pour les logements (proposer son détail) et aménager un hall d'entrée avec locaux de stockage privés dans l'entrée, au rez-de-chaussée de l'immeuble, permettant le rangement de vélos.

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

8ème OBJET

Dossier 15000 – Demande de C.T.E. S.A. (Monsieur VAN CANNEYT) pour modifier, en

cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 14575 délivré le 22/07/2009 pour démolir une carrosserie et construire une seniorie avec commerce, chaussée de Wavre de 1468 à 1470

ZONE : au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 14575 délivré le 22/07/2009 pour démolir une carrosserie et construire une seniorie avec commerce

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.6 (toiture) et art.10 (éléments en saillie sur la façade à rue)

AUDITION : Madame DEMOL, représentante du demandeur, Madame ENGELS, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec un point de variation de mixité le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n°14575 délivré le 22/07/2009 pour démolir une carrosserie et construire une seniorie (90 logements) avec commerce et 48 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les modifications portent essentiellement sur :

- la permutation du restaurant et de logements au rez-de-chaussée (les logements étant déplacés vers l'aile arrière)
- le type et le nombre de logements (augmentation de 90 à 98 logements)
- l'implantation et le nombre d'emplacements de parking (augmentation de 48 à 51 emplacements)
- la diminution de la capacité du bassin d'orage (de 64 m³ à 45 m³)
- la façade et la toiture avant (lucarnes, saillies et creux, baies, terrasses en toiture, garde-corps, teinte des briques, grilles de ventilation, ...)
- la façade et la toiture arrières (terrasses en toiture, rehaussement de la corniche centrale, agrandissement de lucarnes, augmentation de la hauteur de l'aile arrière, ...)
- des modifications structurelles intérieures (en particulier au niveau de certaines circulations)
- la régularisation, suite à PV d'infraction (PV 2010-04), de l'abattage de deux arbres, l'abattage d'un arbre supplémentaire (et la plantation de trois nouveaux arbres)

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (art.6) en ce que les hauteurs de corniche et de l'aile arrières sont augmentées et des terrasses sont aménagées en toiture et en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (art.10) en ce qu'il est prévu de placer des grilles de ventilation en façade avant ;

Considérant que ces modifications de hauteur sont peu importantes (de l'ordre de 60 cm pour

les rehausses relatives au bâtiment principal et de 20 cm pour l'aile arrière) et qu'elles n'engendrent aucune hausse de mitoyen ;
Considérant qu'elles permettent d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des logements (notamment par une meilleure isolation thermique) ;
Considérant que les grilles de ventilation permettent de ventiler le local abritant la cabine haute tension et s'intègrent relativement discrètement à l'esthétique du bâtiment ;
Considérant dès lors que les dérogations susvisées sont acceptables ;
Considérant que l'augmentation du nombre de logements engendre également une diminution du nombre de studios au profit d'appartements à 1 et 2 chambres ;
Considérant que le ratio parking/logement reste proche de celui du permis d'urbanisme d'origine ;
Considérant que les modifications sollicitées ne remettent pas en cause le projet initial et sont relativement mineures ;
Considérant qu'elles sont globalement de nature à améliorer la qualité de la façade avant ;
Considérant toutefois que la diminution à 45 m³ de la capacité du bassin d'orage n'est nullement justifiée dans la demande et que cette capacité est insuffisante au regard des impositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- couvrir l'aile perpendiculaire implantée en intérieur d'îlot d'une vraie toiture végétale comportant notamment des arbustes (quitte à prévoir des surépaisseurs locales (bacs avec systèmes d'arrosages intégrés) pour les arbustes)
- conserver la capacité du bassin d'orage prévue au permis d'urbanisme d'origine (64 m³)

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

9ème OBJET

Dossier 15134 – Demande de Madame VINALS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture, rue des Néfliers 5

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU.

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire – uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur MAHIEU, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de:

- rehausser la façade arrière en vue d'aménager une grande chambre avec salle de bains dans les combles,

- réaliser une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée avec escalier d'accès au jardin, le long de la mitoyenneté de droite et

- mettre en conformité l'aspect de la façade avant de la maison ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 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'extension sollicitée en toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut (n° 7) et de plus de 3 m, le profil mitoyen le plus bas (construction voisine de droite – n° 3) et en ce que la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée (1er par rapport au niveau du jardin) dépasse entièrement les deux constructions voisines ;

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

Considérant que la maison voisine de gauche (n° 7) présente un volume au niveau de la toiture contre la limite mitoyenne ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche par rapport à ce petit volume existant se limite à 80 cm, dans le plan de la façade ;

Considérant également que la profondeur du volume de toiture n'est pas modifiée ;

Considérant dès lors que cette rehausse de la façade arrière n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la rehausse de la façade arrière sont acceptables ;

Considérant que la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée, au vu de son implantation à 1,90 m par rapport à la limite de propriété de gauche, n'engendre aucune vue non conforme au code civil vers cette propriété voisine ;

Considérant également qu'il est prévu de placer un brise-vues d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de ladite terrasse contre la mitoyenneté de droite en vue de respecter les dispositions du code civil ;

Considérant toutefois qu'après mesure sur le plan, ce brise-vues n'atteint que 1,40 m de hauteur par rapport au niveau fini de la terrasse ;

Considérant la présence d'une véranda au niveau du rez-de-jardin de la propriété voisine de droite (n° 3) ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin s'aligne à la profondeur de ladite véranda ;

Considérant en outre la présence de plusieurs constructions d'une profondeur identique à celle de l'escalier en question au niveau du jardin des propriétés voisines le long de cette voirie ;

Considérant par conséquent que cette terrasse et son escalier d'accès au jardin ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la terrasse et à son

escalier sont minimales et acceptables ;

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 ;

Considérant que les transformations de l'immeuble visibles depuis l'espace public consistent en la mise en conformité du non respect du permis d'urbanisme d'origine de 1929 et du remplacement des châssis et portes en façade avant ;

Considérant que les châssis et portes placés sont en bois peint en gris et qu'ils respectent tant les cintrages que les divisions d'origine ;

Considérant en outre que les modifications en façade avant de l'immeuble ont été réalisées lors du chantier de construction du bien et s'intègrent parfaitement aux caractéristiques architecturales de la maison ;

Avis favorable à condition de rehausser le brise-vues de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée à 1,80 m.

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

10ème OBJET

Dossier 15136 – Demande de Monsieur PIQUE pour couvrir l'ancienne cour à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble mixte de deux logements (bâtiment à front de rue), chaussée de Wavre de 1261 à 1263

ZONE : au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : Couvrir l'ancienne cour à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble mixte de deux logements (bâtiment à front de rue)

ENQUETE : du 3 février 2011 au 17 février 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Aucune

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de couvrir l'ancienne cour à l'arrière du rez-de-chaussée et de transformer la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble mixte de deux logements (bâtiment à front de rue) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 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 la couverture de la cour engendre une couverture totale de la parcelle à front de rue ;

Considérant que cette annexe permet de créer un volume de liaison avec accès carrossable entre l'immeuble à front de rue et le garage mécanique existant en intérieur d'îlot ;

Considérant que cette construction abrite des locaux sociaux agrandis pour le personnel du garage ainsi qu'un bureau et couvre l'accès carrossable existant depuis la construction du hangar en intérieur d'îlot transformé en 1946 ;

Considérant que cette couverture ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant par ailleurs qu'elle permet de diminuer les nuisances pour le voisinage liées à l'accès carrossable au hangar existant en intérieur d'îlot ;

Considérant en outre que la réalisation de locaux sociaux pour le personnel du garage participe à l'amélioration de leurs conditions de travail ;

Considérant également la présence de nombreuses constructions en intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois l'absence totale de finition esthétique de la toiture du volume de liaison ;

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

Considérant que la transformation de l'ancienne maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble mixte de deux logements permet l'apport d'un logement à deux chambres supplémentaire ;

Considérant que ces logements disposent d'une entrée séparée de celle du commerce, de caves privatives et d'un espace sous toiture non aménagé pouvant également servir pour le stockage privatif ;

Considérant également qu'il s'agit d'appartements à deux chambres respectant les normes minimales de superficies telles que renseignées au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre qu'au vu des dimensions importantes du bâtiment (7,85 m de largeur de façade et 12,80 m de profondeur de bâtisse aux étages), l'aménagement d'appartements aux étages du bien s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant par conséquent que cette division d'immeuble s'intègre au tissu urbain existant ;

Avis favorable à condition de prévoir une toiture plate végétale extensive pour la couverture de l'ancienne cour.

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE