

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 28/06/2012
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 28/06/2012

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme. A. TRENTESAUX, membre AATL-DU
Mr H.CONVENT, membre pour l'IBGE
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, membre communal
Mme R. SNAPS, membre communal
Mme C. KUHN, Architecte
Mme Loriane LESOIL, Secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

1er OBJET

Dossier 15399 – Demande de Madame MASSA ROLANDINO Luisa pour transformer et agrandir l'immeuble, avec ajout d'un troisième logement (studio) dans les combles, rue Roodenberg de 13 à 15.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir l'immeuble, avec ajout d'un troisième logement (studio) dans les combles

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. 0 réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

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

AUDITION : Madame SURDIACOURT Céline, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis 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 l'immeuble, avec ajout d'un troisième logement (studio) dans les combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de l'extension de la petite terrasse (balcon) à l'arrière du 1er étage, sur toute la toiture plate,

- la régularisation de l'aménagement d'un logement supplémentaire (studio) dans les combles,

- la pose d'un enduit sur isolant (d'une épaisseur de 6 cm) en façade avant, à partir du 1er étage, avec suppression des fausses baies existantes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 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 terrasse sollicitée à l'arrière du 1er étage dépasse les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que cette terrasse est implantée entre l'annexe existante et la construction voisine de gauche (n° 17) ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un claustra d'une hauteur de 1,80 m, à 15 cm de l'axe mitoyen gauche, de sorte à éviter les vues droites non-conformes vers la propriété voisine en question ;

Considérant toutefois qu'aucun dispositif n'est prévu pour éviter les vues obliques vers la propriété voisine de gauche (n° 17) ;

Considérant que la superficie de la terrasse sollicitée dépasse 24 m² ;

Considérant l'absence d'annexe à l'arrière du 1er étage des constructions environnantes existantes le long de cette voirie ;

Considérant en outre l'absence de terrasses en hauteur à proximité de la parcelle faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant également que le placement d'un brise-vues d'une hauteur de 1,80 m, le long de la limite de mitoyenneté (à 15 cm en retrait de l'axe) serait de nature à accentuer excessivement l'impact de l'aménagement sollicité et à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également que la transformation du balcon en terrasse permettrait une amélioration sensible des conditions de confort de l'appartement deux chambres du 1er étage ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture pourrait être acceptable moyennant respect du code civil en matière de vues, sans placement de dispositif brise-vues au niveau de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) en ce qu'il est prévu d'isoler cette façade à partir du 1er étage, par la pose d'un isolant d'une épaisseur de 6 cm, recouvert d'un enduit ;

Considérant que la largeur de cette saillie dépasse les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant l'absence de zone de recul ;

Considérant la cohérence de l'ensemble des façades avant de la rue, qui ne présentent aucun décrochement ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant que le logement aménagé dans les combles est un studio avec coin à dormir et cuisine séparée ;

Considérant que les superficies des pièces de vie cette habitation supplémentaire sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme (cuisine de

pratiquement 9 m² et pièce de vie principale de 30 m²) ;
Considérant que la hauteur sous plafond disponible sous les lucarnes est de 2,40 m, ce qui permet d'également respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme relatives à la hauteur sous plafond des locaux d'habitation situés sous les combles ;
Considérant l'absence d'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la largeur de la terrasse sollicitée à l'arrière du 1er étage, conformément aux dispositions du code civil en matière de vues et sans rehausser la mitoyenneté de gauche (vers le n° 17) et prévoir sur la zone inaccessible un lestage en graviers ou une toiture végétale,
- supprimer l'isolation en saillie sur la façade avant
- fournir un avis favorable du SIAMU sur l'aménagement du logement supplémentaire sous les combles.

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

2ème OBJET

Dossier 15431 – Demande de Monsieur AUTRIQUE Raymond pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Guillaume Keyen 19

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. 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 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) – uniquement pour avis.

AUDITION : Monsieur AUTRIQUE Raymond, le demandeur et Madame SURDIACOURT Céline, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la rehausse de la façade arrière et du faîte afin d'aménager une chambre et une salle de bains non mansardées à l'arrière du 2ème étage avec un petit balcon et d'agrandir le grenier sous combles,

- la régularisation du remplacement des châssis existant en bois peint en vert par des châssis en PVC structuré vert sans croisillons (dans les impostes et au 2ème étage), en façade avant,
- le remplacement de la porte du garage par une porte à 4 éléments verticaux en PVC structuré vert avec vitrages dans sa partie supérieure ;

Considérant que les plans ne reprennent pas le dessin de la grille en fer forgé du balcon existant au 2e étage en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 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 le balcon, à l'arrière du 2ème étage, et la partie du 2ème étage et combles rehaussée, dépassent les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que la rehausse de la façade arrière et du faîte ne modifient pas la profondeur de bâtisse du 2ème étage, à savoir 10 m ;

Considérant que la profondeur du balcon est limitée à un peu moins de 80 cm et qu'il s'inscrit dans l'alignement de la façade arrière du volume de gauche rehaussé ;

Considérant que le dépassement du balcon, en profondeur, par rapport à la construction voisine de droite, la plus profonde (n° 17), est limité à environ 40 cm ;

Considérant qu'un bac planté fixe est prévu contre le mur mitoyen de droite existant, afin d'éviter les vues obliques, telles que définies au code civil ;

Considérant en outre que le dépassement, en profondeur, de la rehausse de la façade arrière, par rapport à la construction voisine de gauche, la moins profonde (n° 21), se limite à 80 cm ;

Considérant l'orientation Nord-ouest du jardin ;

Considérant dès lors que les pertes d'ensoleillement et de luminosité engendrées suite à cette modification de volume ne sont pas de nature à porter atteinte 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) sont 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 modifications du bien, visibles depuis l'espace public, sont la suppression des croisillons des impostes des rez-de-chaussée et 1er étage et des châssis du 2ème étage ainsi que la légère modification du dessin de la porte de garage ;

Considérant que cette suppression de petits bois a permis d'augmenter l'apport naturel de lumière du logement unifamilial ;

Considérant que les châssis placés, à l'exception de celui du 2e étage gauche, conservent les divisions d'origine ;

Considérant que la nouvelle porte de garage conserve les quatre divisions verticales et les parties vitrées présentes dans le haut de la porte de garage d'origine ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries seront de teinte verte ;

Considérant dès lors que les modifications apportées et sollicitées en façade avant s'intègrent globalement relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis unanime favorable aux conditions suivantes :

- conserver le dessin de la grille en fer forgé du balcon existant au 2e étage en façade avant,
- prévoir, au 2e étage gauche, un châssis à division bipartite,

- uniformiser la teinte de toutes les menuiseries en façade avant.

Condition complémentaire AATL-DMS :

- remplacer l'ensemble des châssis et porte de garage par des menuiseries en bois reprenant le dessin des menuiseries d'origine.

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

3ème OBJET

Dossier 15446 – Demande de Mesdames DUBRAY et DEVULDER pour transformer une maison unifamiliale en crèche, rue Valduc 158

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale en crèche

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. 1 réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement l'opposition à l'ouverture d'une crèche du fait de la concurrence qu'elle génère vis-à-vis de la crèche existante au n°166 et l'augmentation des nuisances dans le quartier.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

AUDITION : Mesdames DUBRAY et DEVULDER , les demanderesses et Monsieur AGLAVE, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis 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 une maison unifamiliale en crèche ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- transformer une maison unifamiliale en crèche

- régulariser la construction d'une annexe au bel-étage avec escalier d'accès au jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition à l'ouverture d'une crèche du fait de la concurrence qu'elle génère vis-à-vis de la crèche existante au n°166 et l'augmentation des nuisances dans le quartier ;

Considérant que la prescription générale 0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol permet d'autoriser la suppression totale d'un logement en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que ce type d'équipement est compatible avec le logement ;

Considérant dès lors que la suppression totale du logement au profit de la crèche n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'assurer une isolation acoustique des murs mitoyens en vue d'assurer la quiétude des voisins immédiats ;

Considérant l'avis favorable du SIAMU du 18 avril 2012 ;

Considérant que l'extension du bel-étage ainsi que l'escalier d'accès au jardin, situé un niveau plus bas, s'adossent entièrement au mur mitoyen existant de gauche et sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la véranda ne dépasse que de 1,25 m la profondeur du bâtiment voisin de droite, le moins profond ;

Considérant que l'extension respecte le code civil en matière de vues (placement d'une bande opaline sur le vitrage fixe, côté mitoyenneté de droite) ;

Avis favorable à condition de prévoir une isolation acoustique comprenant notamment un doublage (paroi) des murs mitoyens.

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

4ème OBJET

Dossier 15455 – Demande de Madame CRAEYE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et installer un abri de jardin, avenue Walckiers 19

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale et installer un abri de jardin

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)

AUDITION : Monsieur VAN WAAS, le compagnon de la demanderesse et Monsieur

AGLAVE, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis l'avis suivant:

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale et installer un abri de jardin ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- réaliser une lucarne dans chacun des deux versants de toiture en vue d'aménager deux chambres sous les combles

- remplacer les menuiseries extérieures (châssis et porte d'entrée) en bois blanc par des menuiseries en PVC structuré de teinte grise sans évacuation des eaux visibles

- régulariser l'installation d'un abri de jardin en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 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 actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (article 24) ;

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

Considérant que les lucarnes sollicitées, d'une largeur extérieure de 3,10 m en toiture avant et de 2,90m en toiture arrière (donc égale aux 2/3 du développement de la façade avant et inférieure aux 2/3 pour la lucarne arrière) et d'une hauteur extérieure totale inférieure à 2m, sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la lucarne avant est implantée dans le plan de la façade, qu'elle présente une hauteur relativement importante, à savoir environ 1,85 m, et qu'elle est dépourvue de couronnement débordant ;

Considérant de plus que la hauteur sous plafond sous la lucarne est de 2,63m, soit 33cm de plus que la hauteur imposée par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que les maisons voisines ne possèdent pas de lucarne en toiture avant ;

Considérant que l'impact visuel excessif de cette lucarne peut aisément être réduit sans porter atteinte à l'habitabilité des combles ;

Considérant que les modifications de menuiseries en façade avant ne sont pas de nature à porter atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que l'abri de jardin est situé en fond de parcelle, à plus d'1,20m des limites mitoyennes et que ses dimensions sont raisonnables (2,15 sur 3m et 2,20 m de haut) ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (article 24) est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter la lucarne avant en recul du plan de façade, limiter sa hauteur extérieure totale à 1,60m et la couvrir d'une toiture (corniche) débordante.

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

5ème OBJET

Dossier 15450 – Demande de Monsieur et Madame SWIJNGEDAU - FAYNSZTEIN pour démolir et reconstruire l'annexe latérale d'une maison unifamiliale trois façades, chaussée de Tervuren 49.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Démolir et reconstruire l'annexe latérale d'une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

- 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) – uniquement pour avis.

AUDITION : Monsieur SWIJNGEDAU, le demandeur et Messieurs CLAUS et CLARYS, les architectes.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 démolir et reconstruire l'annexe latérale d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 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 (titre I, art. 3) en ce que la nouvelle annexe, en zone de retrait latéral, avancera le front de bâtisse existant d'environ 3 m ;

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 la présente demande fait suite à un premier permis d'urbanisme (dossier n° 13.786) délivré en date du 12 janvier 2005, visant notamment la construction d'une extension latérale à l'avant de la maison, au droit de la présente demande, mais conservant un léger recul vis-à-vis de l'alignement de la façade, et jamais mis en œuvre pour cette partie des travaux ;

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

Considérant que le projet, par une augmentation de superficie plancher limitée à environ 8 m², permet de réaffecter la véranda en chambre supplémentaire et de revoir l'aménagement de la salle de bain et du wc ;

Considérant que la nouvelle toiture plate de l'extension latérale sera recouverte d'une finition esthétique (lestage en graviers) ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, située en intérieur d'îlot, accessible via un piétonnier et disposant d'un front de bâtisse décalé d'environ 2,30 m par rapport à celui de

la construction voisine mitoyenne (côté droit, n° 47) ;

Considérant que l'agrandissement du logement vers l'arrière limiterait davantage les espaces plantés en pleine terre utilisables et nécessiterait de plus lourdes interventions au bâti existant ;

Considérant toutefois que l'implantation (pratiquement dans le plan du volume de bâtisse principal) et l'esthétique (façade avant constituée entièrement d'un élément de châssis pouvant être assimilé à une seconde entrée au bien et surmontée d'une gouttière métallique) du nouveau volume à ériger ne lui confèrent pas suffisamment un aspect d'« annexe » et sont de nature à porter préjudice aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant par conséquent qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) ne pourrait être acceptable que moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le nouveau mur latéral, d'une épaisseur de 14 cm, sera implanté légèrement (environ 5 cm) en retrait de la limite mitoyenne, et ce en contradiction avec les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de murs mitoyens ;

Considérant néanmoins que la construction voisine de gauche (n° 51) est une maison quatre façades ;

Considérant dès lors que l'on peut considérer qu'il ne s'agit pas d'un réel mur mitoyen et qu'au vu de la particularité de la disposition des lieux, le projet ne déroge pas au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que cette maçonnerie (de blocs de béton) sera peinte en une teinte claire, afin d'éviter l'aspect d'un mur pignon en attente ;

Considérant toutefois que cette mise en peinture ne permet pas de garantir une finition esthétique du mur et d'éviter l'aspect de pignon en attente ;

Considérant que le demandeur a fait savoir, en séance de la commission de concertation, qu'il souhaite isoler la façade latérale existante (aux étages) et la couvrir par un enduit de teinte claire, ce qui améliorerait le confort thermique du logement sans porter atteinte à l'aspect architectural du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir, pour le nouveau volume, un recul de 60 cm vis-à-vis de la façade avant existante,
- Munir la façade de l'extension de baie(s) respectant la typologie du bâti existant et d'une corniche en bois,
- Prévoir une finition esthétique du nouveau mur latéral à ériger (enduit de teinte claire identique à celui à placer sur le pignon existant à isoler).

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

6ème OBJET

Dossier 15432 – Demande de Monsieur et Madame KENNES-BOGDANSKI Carlo & Fabienne pour réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale sise rue Joseph Delhay 12

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) 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) – uniquement pour avis.

AUDITION : Madame BOGDANSKI, la demanderesse et Monsieur DEBLANDRE, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis 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 réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, sur toute la profondeur de la parcelle,

- la mise en peinture de la façade avant de la maison unifamiliale en gris clair et

- l'unification de deux baies en une seule, en façade avant, au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension du rez-de-chaussée est prévue sur toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de cette même extension dépasse d'environ 30 cm celui de l'annexe mitoyenne ;

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

Considérant la profondeur et la superficie particulièrement réduites de la parcelle, à savoir respectivement 10 m et 51 m² ;

Considérant que la superficie plancher du rez-de-chaussée abritant les pièces de vie principales est inférieure à 44 m² ;

Considérant la présence de nombreuses annexes, de même profondeur que celle du projet, à l'arrière des rez-de-chaussée des maisons unifamiliales existantes le long de cette voirie ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle située à proximité immédiate d'un angle ;

Considérant toutefois que le projet prévoit la rehausse d'un demi-mur mitoyen, contrairement aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (art. 37) ;

Considérant également l'absence de finition esthétique de la nouvelle toiture plate ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme

en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables moyennant certaines adaptations ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable en ce que la cour prévue est minéralisée à plus de 50 % ;
Considérant que le projet prévoit la plantation de quelques végétations le long du mur de clôture du fond de parcelle ainsi que du mitoyen droit ;
Considérant l'orientation Nord-Ouest et la faible superficie de cet espace extérieur, à savoir 6,50 m² ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable est acceptable ;
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 modifications du bien, visibles depuis l'espace public, sont la mise en peinture en gris clair de la façade avant et l'unification des deux baies du rez-de-chaussée en une seule ;
Considérant que l'ensemble de la rue (18 maisons) a été érigé d'un seul tenant, en 1922 ;
Considérant que les façades avant existantes le long de la voirie sont de teinte crème ou gris clair ;
Considérant dès lors que la mise en peinture de la façade avant, en gris clair, s'accorde aux couleurs existantes avoisinantes ;
Considérant toutefois que l'une des caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier sont ses percements en façade avant ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de préserver la disposition originelle des baies en façade avant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser un mur mitoyen complet, conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur),
- ne pas modifier la baie du rez-de-chaussée en façade avant,
- prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate autour de la coupole (lestage en graviers ou autre).

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

7ème OBJET

Dossier 15427 – Demande de Monsieur et Madame MOLITOR pour construire une lucarne dans le versant latéral de la toiture ainsi qu'un bow-window en façade latérale d'une maison unifamiliale sise rue René Christiaens 2.

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

Au PPAS n° 42 (A.R. 10/03/1987) : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une lucarne dans le versant latéral de la toiture ainsi qu'un bow-

window en façade latérale d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation à la prescription II, b) du PPAS n° 42 (Implantation)

AUDITION : Monsieur FLORIN, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis 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 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne dans le versant latéral de la toiture ainsi qu'un bow-window en façade latérale d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'un bow-window en façade latérale,
- la régularisation de la transformation du garage en salon avec rangement vélos à l'avant et
- la construction d'une lucarne dans le versant latéral de la toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière d'implantation (prescription II, b)) en ce que le bow-window est situé en dehors de la zone de bâtisse telle que définie au plan ;

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

Considérant que la maison occupe l'entièreté de la zone de bâtisse du plan et que son emprise au sol existante est de 83 m² ;

Considérant que l'agrandissement du salon dans l'ancien garage et le bow-window permettent de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et confortables ;

Considérant que la saillie de l'oriel est limitée à 1,30 m et que sa superficie atteint environ 3 m² ;

Considérant que cet élément, entièrement vitré par des châssis de même couleur que la corniche et que ceux existants en façade avant, s'intègre relativement discrètement à l'esthétique de la façade latérale ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation (prescription II, b)) est minime et acceptable ;

Considérant toutefois que l'allée carrossable imperméable n'a pas été adaptée lors de la suppression du garage ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la lucarne sollicitée permet l'aménagement d'un bureau dans la partie basse des combles, au-dessus de l'ancien garage, avec une hauteur sous plafond de 2,50 m ;

Considérant toutefois que les dimensions dudit chien assis sont excessives (hauteur de 1,75 m et largeur de 4 m) et portent atteinte à la cohérence de l'ensemble formé par le groupe des trois maisons dont la demande fait partie ;

Avis favorable à condition de :

- Diminuer la largeur de la lucarne à celle du bow-window et sa hauteur à 1,50 m et adapter ses caractéristiques esthétiques à celles des autres lucarnes du groupement de maisons
- Limiter à 1,20 m maximum la largeur de l'allée imperméable donnant accès au rangement vélos, de clôturer la zone de recul à l'alignement en conséquence et de la planter en pleine terre.

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

délivrance du permis."

8ème OBJET

Dossier 15335 – Demande de la S.A. SOGERIM CONSTRUCTION pour construire un immeuble à 7 appartements avec 7 garages au rez-de-chaussée, avenue Hugo Van der Goes de 86 à 92 (2ème avis suite à l'application de l'art. 126/1 du CoBAT)

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

Au PPAS n°42 (A.R. 10/03/1987) : zone d'habitation à commerce autorisé et zone "R"

DESCRIPTION : Construire un immeuble à 7 appartements avec 7 garages au rez-de-chaussée

ENQUETES : Du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012. Sept réclamations nous étaient parvenues au cours de la 1ère enquête. Une lettre de soutien nous était arrivée hors délai.

Les lettres de réclamation concernaient principalement :

- le problème de parking,
- le nombre de dérogations trop important,
- le souhait d'une cohérence entre les décisions relatives aux différents projets dans le quartier,
- le gabarit excessif du projet et son aspect trop massif,
- les pertes de soleil pour les propriétés voisines,
- la moins value pour les propriétés voisines,
- le manque d'intégration du projet dans l'environnement.

Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Trois réclamations nous sont parvenues au cours de la seconde enquête.

Elles concernent principalement :

- la hauteur excessive du projet,
- la perte d'ensoleillement et de luminosité pour les maisons voisines,
- le manque d'intégration du projet dans son environnement (gabarit, saillies, baies, expression architecturale, ...),
- le manque d'emplacements de stationnement.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS

- Dérogation à la prescription III, e) du PPAS n° 42 (aspect des constructions)

AUDITION : Monsieur DELGOUFFRE et ORBAN, les demandeurs, Monsieur DE WAGTER, l'architecte et Monsieur NOPERE, le conseil du demandeur.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 et en zone d'habitation à commerce autorisé et zone "R" du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 7 appartements avec 7 garages au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande, adaptée par le demandeur, conformément à l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, fait suite à l'avis défavorable, sur la

demande telle que présentée, de la commission de concertation du 2 février 2012 (sur la première demande) ;

Considérant que la demande initiale visait la construction d'un immeuble abritant :

- deux logements à deux chambres et les locaux techniques (caves, etc.) au rez-de-jardin,
- 8 emplacements de stationnement avec une porte d'accès au garage d'une largeur de 4 m et un appartement à une chambre au rez-de-chaussée,
- un appartement à 3 chambres et un bureau et un appartement à 3 chambres aux 1er et 2ème étages,
- un appartement à 4 chambres et un bureau en toiture ;

Considérant que le projet modifié porte plus précisément sur la construction d'un immeuble abritant :

- un appartement à une chambre, les locaux techniques (caves, etc.) ainsi que les pièces de vie et la première chambre d'un duplex à deux chambres, bureau et garage au rez-de-jardin,
- 7 emplacements de stationnement avec deux portes d'accès, l'une vers le garage commun de 6 emplacements et d'une largeur de 4 m, l'autre vers un emplacement privatif, d'une largeur de 2,50 m ainsi que la seconde chambre et le bureau du duplex susmentionné au rez-de-chaussée,
- un appartement à 3 chambres et un bureau et un appartement à 3 chambres aux 1er et 2ème étages, avec terrasses à l'arrière,
- un appartement à 3 chambres avec terrasse en toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis une première fois aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012 et que sept lettres de réclamation ont été introduites au cours de cette enquête, ainsi qu'une lettre de soutien hors délai ;

Considérant que ces réclamations portaient principalement sur le problème de parking, le nombre de dérogations trop important, le souhait d'une cohérence entre les décisions relatives aux différents projets dans le quartier, le gabarit excessif du projet et son aspect trop massif, les pertes de soleil pour les propriétés voisines, la moins value pour les propriétés voisines et le manque d'intégration du projet dans l'environnement ;

Considérant que le dossier adapté a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 au 18 juin 2012 et que trois lettres de réclamation ont été introduites au cours de cette enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la hauteur excessive du projet, la perte d'ensoleillement et de luminosité pour les maisons voisines, le manque d'intégration du projet dans son environnement (gabarit, saillies, baies, expression architecturale, ...) et sur le manque d'emplacements de stationnement ;

Considérant que le projet referme le front bâti par la création de 7 nouveaux logements ;

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 le profil du projet dépasse les deux profils voisins ;

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 de la façade avant de l'immeuble projeté dépasse la hauteur de celles des deux constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol en matière d'aspect des constructions (prescription III, e)) en ce que l'opéral proposé pour les corniches et les frontons des lucarnes n'est pas un matériau de parement tel que défini dans le plan ;

Considérant que les logements répondent aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le ratio parking/logement proposé (1), bien que conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, demeure insuffisant, compte tenu de la particularité des lieux (stationnement d'un seul côté, faible disponibilité de stationnement en voirie, moyenne

desserte en transports en commun) ;

Considérant qu'il y aurait lieu, en cas de construction d'un immeuble à logements multiples, d'assurer un ratio parking/logement de minimum 1,25 ;

Considérant en outre que le local vélos, tel que proposé, ne serait pas exploitable aisément (largeur limitée à environ 1,60 m lui conférant davantage un aspect de couloir) ;

Considérant que le dépassement maximum du projet atteint environ 4,40 m par rapport à la construction voisine la plus profonde (de gauche, n° 84), au niveau des 1er et 2ème étages (terrasses) et environ 5 m par rapport à la construction voisine la moins profonde (de droite, n° 94) ;

Considérant que la hauteur de la façade avant, bien qu'alignée à celle de la construction voisine la plus haute (n° 94) au droit de la mitoyenneté, dépasse d'environ 65 cm cette même hauteur et de +/- 1,30 m la hauteur de la construction voisine la plus basse sur la majorité du développement de la façade avant ;

Considérant que la hauteur maximale de la façade avant du projet modifié a été baissée de seulement 15 cm par rapport au projet initial ;

Considérant que la hauteur des lucarnes, tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment, atteint la hauteur maximum reprise dans les dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme, à savoir 2 m (pour une hauteur sous plafond de 2,50 m) ;

Considérant que le projet compte cinq lucarnes dont la largeur cumulée atteint 14,20 m ;

Considérant que deux de ces lucarnes présentent d'importantes parties pleines, ce qui ne permet pas de participer à leur intégration harmonieuse au bâtiment ;

Considérant que la majorité des constructions existantes environnantes ne dispose pas d'importantes lucarnes (ni en largeur ni en hauteur) ;

Considérant également que la toiture projetée est coupée sur une profondeur d'environ 1,80 m ;

Considérant que l'esthétique générale du bâtiment possède un aspect trop massif ;

Considérant en outre que les proportions excessives des oriels, des cinq lucarnes (dont deux à importantes parties pleines), ainsi que les éléments rehaussant la corniche en façade à rue, ne s'intègrent pas aux caractéristiques urbanistiques des lieux ;

Considérant que les pentes de toiture (38,5° à l'avant et 40° à l'arrière) et les importantes lucarnes traduisent une surdensification des combles du bâtiment qui s'apparentent davantage à un étage complet qu'à un niveau sous toiture ;

Considérant également que la typologie de la rue est caractérisée par une très large majorité de maisons unifamiliales ;

Considérant l'importance de certaines dérogations au prescrit du règlement régional d'urbanisme, notamment en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant que ces dérogations vont à l'encontre du bon aménagement des lieux et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant par conséquent que le projet est de nature à porter atteinte au cadre urbain environnant ainsi qu'aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis défavorable."

9ème OBJET

Dossier 15435 – Demande de la S.A. SODEAL pour réaliser une toiture métallique végétalisée, cloisonner la zone de circulation en zone de cours et jardins et végétaliser la toiture plate du car-wash, avenue des Volontaires 103.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Réaliser une toiture métallique végétalisée, cloisonner la zone de circulation en zone de cours et jardins et végétaliser la toiture plate du car-wash.

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. 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 I du RRU

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

AUDITION : Monsieur Martin, le demandeur et Monsieur Guyon de Montlivault, l'architecte. Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis 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 réaliser une toiture métallique végétalisée, cloisonner la zone de circulation en zone de cours et jardins et végétaliser la toiture plate du car-wash ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 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 toiture métallique végétalisée et le cloisonnement de la zone de circulation dépassent le profil voisin mitoyen ;

Considérant que l'immeuble faisant l'objet de la demande, et plus particulièrement les dispositifs sollicités, sont implantés le long des voies de chemin de fer et de métro ;

Considérant que ces aménagements de la zone de circulation automobile existante en intérieur d'îlot permettent d'atténuer les nuisances visuelles et acoustiques y liées ;

Considérant que la végétalisation de la toiture sollicitée, ainsi que des toitures plates existantes au-dessus des volumes occupés par le car-wash, améliore la vue de l'intérieur de l'îlot, notamment pour les logements existants aux étages supérieurs de l'immeuble à front de voirie ;

Considérant que cet aménagement s'inscrit dans l'esprit de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

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

Considérant toutefois que les plans mentionnent l'enseigne existante au-dessus de l'entrée du car-wash et que celle-ci devrait faire l'objet d'un permis d'urbanisme à durée limitée ;

Avis favorable à condition de supprimer des plans (coupe BB) l'enseigne de l'entrée du car-wash."

10ème OBJET

Dossier 15447 – Demande de S.C. NEW ROCK Madame ROUSEREZ Annick pour agrandir et transformer l'équipement sportif existant (salle d'escalade), chaussée de Watermael de 136 à 138

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

Au PPAS n° 20(8 mars 1988) : zone d'habitation, d'entreprise et de commerce et zone de cours et jardins

DESCRIPTION : agrandir et transformer l'équipement sportif existant (salle d'escalade)

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur) et art.9 (rez-de-chaussée aveugle) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)
- Dérogation aux prescriptions C,2 (Implantation et gabarits), C,4 (Aspect des constructions) et J (Zone de cours et jardins) du PPAS n° 20

AUDITION : Madame ROUSEREZ Annick, la demanderesse et Monsieur MARTIN Lambert, 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 et en zone d'habitation, d'entreprise et de commerce et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 08 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer l'équipement sportif existant (salle d'escalade) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément d'agrandir l'espace de la salle d'escalade principale située actuellement dans la tour et l'espace détente du premier étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la prescription générale 0.7 du plan régional d'affectation du sol permet d'autoriser 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 qu'une salle de sport est compatible avec le logement ;

Considérant que la surface totale de l'équipement, environ 850 m², est conforme à la prescription particulière 3.2 du plan régional d'affectation du sol autorisant jusqu'à 1.000 m² d'équipements sportifs ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de :

- implantation de la construction en façade avant en ce que la façade avant de l'extension n'est pas implantée à l'alignement
- hauteur de la façade avant en ce que celle-ci dépasse la hauteur de façade de la construction voisine la plus haute
- toiture (hauteur) en ce que le profil de toiture du bâtiment projeté dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne
- rez-de-chaussée aveugle en ce que la surface du rez-de-chaussée de la nouvelle construction comporte moins de 20% de baies ou d'autres ouvertures ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 08 mars 1988 en matière de :

- implantation et gabarits et zone de cours et jardins en ce que l'extension de la salle d'escalade s'implante partiellement en zone de cours et jardins et en ce qu'une partie de l'extension du 1er étage dépasse 4 m de haut
- aspect des constructions en ce que les façades ne sont pas traitées en parement ;

Considérant la situation particulière de la parcelle, implantée le long d'une zone verte publique du PPAS et jouxtant le viaduc ;

Considérant que le volume existant à agrandir est implanté en fond de parcelle, en zone non aedificandi du PPAS ;

Considérant que l'extension de ce volume n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'absence de baies au rez-de-chaussée de l'extension découle de l'utilisation

intérieure de ce mur pour la salle d'escalade ;

Considérant que ce mur aveugle est situé en recul de la voirie d'un côté et longe un espace vert de l'autre et qu'il ne porte pas atteinte à l'espace public situé à proximité ;

Considérant que le bâtiment existant est enduit d'un cimentage de couleur claire et que le projet propose d'unifier l'enduit projeté à celui de la façade existante (ton yvoir clair) ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'animer la surface de ce mur aveugle de grande dimension ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines conditions, les dérogations liées à l'extension de la salle d'escalade sont acceptables ;

Considérant que l'extension de l'espace détente du premier étage est comprise entre 2 volumes existants et qu'elle respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que l'aménagement de la zone de recul (zone dallée vers l'entrée et dalles gazon sur le reste de la surface) est insuffisamment verdurisé ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir une animation du pignon aveugle côté viaduc (végétation, enseigne, œuvre d'art – à l'exclusion de toute publicité) à soumettre à l'accord du collège des Bourgmestre et Echevins

- réduire la zone minéralisée au niveau de l'entrée projetée au profit de plantations en pleine terre et clôturer la parcelle à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses

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

11ème OBJET

Dossier 15453 – Demande de Monsieur et Madame LEFEVRE - DUBAY pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une maison unifamiliale, avenue Jean Van Horenbeeck 11

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

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

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

AUDITION : Monsieur MONNIEZ Pascal, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 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 du rez-

de-chaussée dépasse de plus de 3 m la profondeur du bâtiment voisin le moins profond et que son profil de toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension du rez-de-chaussée s'adosse entièrement à l'annexe existante du bâtiment voisin de droite (n°9) et n'engendre aucune modification du mur mitoyen de gauche (n°13-15) existant ;
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;
Considérant que l'annexe du 1er étage est réalisée entre deux constructions mitoyennes existantes, en conformité avec les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant cependant que les hauteurs sous plafond dans les extensions sollicitées (ponctuellement 1,84 m au rez-de-chaussée et 1,91 m à l'étage) ne sont pas conformes aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant de plus que l'éclairage naturel de cette chambre supplémentaire n'est pas suffisant (1,20 m² au lieu de 2,8 m²) ;
Considérant que les toitures des extensions, telles que conçues dans le projet, collectent les eaux de pluie dans l'axe de la parcelle au 1er étage et le long des mitoyens au rez-de-chaussée, ce qui est de nature à générer des risques importants au niveau des étanchéités, et notamment pour les constructions voisines ;
Considérant que ces formes de toitures sont à l'origine des hauteurs sous plafond insuffisantes ;
Considérant qu'il est envisageable de pallier à ces inconvénients moyennant de légères rehausses des mitoyens ;
Avis favorable aux conditions suivantes :
- modifier les toitures des annexes projetées afin de garantir une hauteur sous plafond suffisante dans les pièces de vie et une collecte des eaux pluviales en façade arrière
Les plans modificatifs seront soumis à une nouvelle enquête publique si les modifications engendrent des rehausses de mitoyens."

12ème OBJET

Dossier 15429 – Demande de Monsieur LECLERCQ Cédric pour transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale, avenue des Meuniers 74

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture – hauteur et toiture - lucarnes) du titre I du RRU

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

- dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)

AUDITION : Monsieur LECLERCQ, le demandeur et Monsieur PECHER, 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 ;

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension et une terrasse au 1er étage avec escalier d'accès au jardin
- rehausser et transformer le volume de toiture (toiture mansardée avec lucarne en façade avant)
- isoler par l'extérieur les façades avant et arrière
- prolonger l'escalier intérieur existant et aménager les combles

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 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 en façade avant (titre I art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade avant, en ce que l'annexe et la terrasse du 1er étage et l'isolation extérieure de la façade arrière dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus profonde et en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;

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

Considérant que l'annexe du 1er étage s'adosse en partie au mur mitoyen existant de droite (n°76) et qu'elle ne dépasse la construction mitoyenne la plus profonde que de 45 cm ;

Considérant de plus que la profondeur totale du bâtiment n'est portée qu'à 11,35m ;

Considérant que la terrasse du 1er étage n'est située qu'à un demi niveau (1,40m) plus haut que le niveau du jardin et que sa profondeur maximale est limitée à 1,90m ;

Considérant toutefois que le respect du code civil en matière de vues vers les propriétés mitoyennes depuis la terrasse et l'escalier extérieur, engendre le placement d'imposants dispositifs brise-vues ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, les dérogations liées à l'extension du 1er étage et à la terrasse avec accès au niveau du jardin sont acceptables ;

Considérant que la modification de la toiture s'aligne au versant mansardé de la toiture voisine mitoyenne de droite, et est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation liée à la largeur de la lucarne est limitée à 20 cm ;

Considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant toutefois qu'afin de limiter son impact visuel, il y a lieu d'augmenter les parties vitrées ;

Considérant que les dérogations liées à l'isolation des façades ne portent que sur l'épaisseur de l'enduit sur isolant (15cm) ;

Considérant de plus que le bâtiment possède une zone de recul ;

Considérant cependant que la façade du bâtiment, au rez-de-chaussée, est composée de moellons qui participent aux caractéristiques mises en œuvre à l'époque de la construction et qu'il y a lieu de maintenir ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, la dérogation liée à l'isolation par l'extérieur de la façade avant est acceptable ;

Considérant que le plan d'implantation mentionne l'existence d'un vaste abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant l'absence d'informations plus précises relatives à cet abri (dimensions, matériaux, implantation exacte, intégration dans son environnement, etc.) ;

Avis favorable sur la transformation et l'extension de la maison aux conditions suivantes :

- revoir la disposition de l'escalier d'accès au jardin en supprimant le palier d'arrivée sur la terrasse afin de réduire la profondeur du brise-vues à 1,50 m tout en respectant les dispositions du code civil en matière de vues
- limiter la hauteur des brise-vues à 1,80 m depuis le sol de la terrasse
- limiter la profondeur du brise-vues de droite à celle de la terrasse au droit du mitoyen et placer un bac à plantes fixe afin d'éviter les vues obliques vers la propriété mitoyenne de

droite

- représenter l'isolation de la façade arrière sur les plans, celle-ci devant être comprise dans la profondeur de l'extension sollicitée
- en façade avant, supprimer l'isolation au rez-de-chaussée et maintenir le parement existant (moellons)
- arrêter l'enduit sur isolant au droit des axes mitoyens
- vitrer entièrement la lucarne et la munir de châssis en cohérence avec ceux des 1er et 2e étages

Avis défavorable sur la régularisation de l'abri de jardin.

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

13ème OBJET

Dossier 15386 – Demande de la société FLATS pour agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 2 logements (régularisation suite à P.-V. d'infraction) - Boulevard du Triomphe 111

ZONE : Au PRAS : zone mixte le long d'un espace structurant

Au PPAS n°6 (A.R. 08/02/1985) : zone d'habitation et zone verte

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 2 logements (régularisation suite à P.-V. d'infraction)

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

- Dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments))

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

AUDITION : Monsieur DE KEPPEL Jean-Marc, le demandeur et Monsieur BONNEWIJN Emmanuel, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale en immeuble de 2 logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser, suite à P.-V. d'infraction :

- la division de la maison unifamiliale en 2 logements
- la construction d'une extension à l'arrière des 1er et 2ème étages (2 entresols)
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du second entresol
- le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC blanc
- l'aménagement des combles (2 chambres et salle-de-bains) et la création d'un escalier d'accès au niveau du grenier

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 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 les deux logements proposés (un duplex une chambre et un triplex deux chambres) possèdent de bonnes conditions d'habitabilité ;

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 les entresols des 1er et 2ème étages ainsi que la terrasse dépassent la construction mitoyenne la plus profonde (de gauche) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit en ce que la profondeur des annexes à régulariser dépasse les 10m autorisés ;

Considérant que ces extensions sont de nature à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des deux logements ;

Considérant qu'elles existent depuis de nombreuses années ;

Considérant que ces volumes s'adosent en partie à un mur mitoyen existant (côté gauche) et sont implantées en recul d'environ 2,30 m vis-à-vis de la mitoyenneté de droite ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse (environ 13,30 m) demeure raisonnable au vu de la configuration de l'îlot ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la construction des entresols des 1er et 2ème étages sont acceptables ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du second entresol entraîne des vues plongeantes sur les propriétés voisines, portant atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'aménagement de la terrasse sur la toiture du 2ème entresol ne sont pas acceptables ;

Considérant que les châssis d'origine en façade avant, en bois, ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, respectant les divisions initiales à l'exception des croisillons dans les impostes ;

Considérant que l'immeuble possède des caractéristiques architecturales qu'il y a lieu de maintenir ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 2ème entresol, ses garde-corps et son escalier et munir la baie y donnant accès d'un garde-corps
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques (en façade arrière)
- prévoir des croisillons reprenant le dessin des châssis d'origine
- prévoir, au prochain remplacement, des châssis en bois respectant le dessin des châssis d'origine
- corriger le formulaire de demande (établissement hôtelier)

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

14ème OBJET

Dossier 15459 – Demande de La société FLATS pour transformer un immeuble de 3 logements (régularisation suite à P.-V. d'infraction), boulevard du Triomphe 110

ZONE : Au PRAS : zone mixte le long d'un espace structurant

Au PPAS n°6 (A.R. 08/02/1985) : zone d'habitation et zone verte

DESCRIPTION : transformer un immeuble de 3 logements (régularisation suite à P.-V. d'infraction)

ENQUETE : Du 2 juin 2012 au 18 juin 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (surface des logements)

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

AUDITION : Monsieur DE KEPPER Jean-Marc, le demandeur et Monsieur BONNEWIJN Emmanuel, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de 3 logements (régularisation suite à P.-V. d'infraction) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2012 au 18 juin 2012 pour dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 ((surface des logements) en ce que le logement du 1er étage possède une superficie inférieure à 65m²) et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant toutefois qu'une analyse plus approfondie du dossier a révélé que la demande ne déroge pas aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol étant donné que les plans joints au permis de bâtir délivré le 14 juillet 1923 mentionnaient déjà l'existence de 3 logements (3 cuisines) et que la superficie au sol de l'immeuble est inférieure à 65 m² ;

Considérant que les 3 logements possèdent de bonnes conditions d'habitabilité ;

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 châssis d'origine ont été remplacés, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, par des menuiseries en PVC blanc ne respectant pas le cintrage des baies ;

Considérant que cet immeuble possède des caractéristiques architecturales qu'il y a lieu de maintenir ;

Avis favorable à condition de prévoir, au prochain remplacement, des châssis en bois respectant le dessin (y compris le cintrage) des châssis d'origine.

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

15ème OBJET

Dossier 15449 – Demande de Monsieur et Madame MOTTARD - ANDRIES pour transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades, drève du Prieuré 7.

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

Au PPAS n° 26 (A.R. du 02/10/1981) : zone de construction ouverte (zone B)

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis.

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

AUDITION : Monsieur MOTTARD, le demandeur et Monsieur FROMENT, l'architecte.
Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant:

"Considérant que les transformations projetées concernent un monument antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire, présentant des qualités architecturales indéniables et situé dans un site de grande qualité et à proximité de Val Duchesse ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de solliciter l'avis de la CRMS ;

L'AATL-DMS, l'AATL-DU et l'IBGE décident de reporter leur avis et de solliciter l'avis de la CRMS.

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 et en zone de construction ouverte (zone B) du plan particulier d'affectation du sol n° 26 arrêté par arrêté royal du 02 octobre 1981 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un garage trois places majoritairement enterré, à l'avant de la maison et relié à son sous-sol avec réaménagement de la zone de recul en conséquence,
- la création d'une cour anglaise à l'avant de la maison, de sorte à éclairer naturellement une partie du sous-sol, ainsi qu'un accès latéral entre le sous-sol et le jardin,
- la construction de petites extensions à l'avant et à l'arrière du rez-de-chaussée, de type "bow-window",
- la construction d'une extension à l'arrière du 1er étage (partiellement en toiture),
- la modification de quelques percements en façade, la création d'une lucarne supplémentaire en toiture avant, l'agrandissement des chiens assis existants, le remplacement des châssis,
- la réalisation d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée de la maison et
- la transformation intérieure de la maison unifamiliale (placement d'un ascenseur, rationalisation des circulations intérieures, aménagement des combles, etc.) ;

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

Considérant que les extensions de type "bow-window" du rez-de-chaussée ainsi que les réaménagements internes permettent de créer des espaces de vie plus spacieux, confortables et lumineux ;

Considérant que les nouveaux châssis, en bois peint en gris, respectent les divisions existantes et suppriment leurs croisillons, de sorte à augmenter l'apport de lumière naturelle du logement unifamilial ;

Considérant que des encadrements de baies, identiques à ceux existants, seront créés autour des nouveaux percements prévus en façade ;

Considérant que l'agrandissement des lucarnes existantes est prévu dans le même style architectural qu'existant ;

Considérant que le nouveau chien assis prévu au-dessus de la baie vitrée cintrée du rez-de-chaussée, en toiture avant, est prévu à l'identique de celui existant au-dessus de la porte d'accès secondaire à la maison ;

Considérant que l'auvent sollicité au-dessus de la porte d'entrée de la maison est prévu dans le même matériau que la toiture principale du bien et de celle des bow-window à réaliser, à savoir en ardoises naturelles ;

Considérant dès lors que les transformations extérieures du bien (modification de quelques percements, création de bow-window, agrandissement des lucarnes existantes, remplacement des châssis et réalisation d'un auvent au-dessus de l'entrée du bien) respectent l'expression architecturale d'origine du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant également que l'auvent sollicité permet de marquer l'entrée principale du

logement unifamilial ;

Considérant que le garage sollicité est majoritairement enterré, dans le talus existant, de sorte à limiter son impact depuis l'espace public ;

Considérant que la demande supprime une circulation automobile existante en intérieur d'îlot ;

Considérant que la cour anglaise sollicitée n'aura aucun impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant toutefois qu'une importante aire de manœuvre minéralisée est prévue devant ledit garage ;

Considérant que les travaux sont entièrement prévus dans la zone de bâtisse, telle que définie dans le plan particulier d'affectation du sol n° 26 ;

Considérant que la demande est conforme, tant aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, qu'à celles du plan particulier d'affectation du sol ;

Avis favorable à condition de limiter la zone de manœuvre minérale au strict minimum nécessaire.

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

16ème OBJET

Dossier 15420 – Demande de Monsieur FLEURENT Alain pour agrandir, isoler et transformer une maison unifamiliale mitoyenne sise avenue Gustave Demey 99 (Report d'avis, voir commission de concertation du 24 mai 2012)

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

Au PPAS n° 20 (A.R. 08/03/1988) : zone d'habitation

DESCRIPTION : Agrandir, isoler et transformer une maison unifamiliale mitoyenne

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 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)

- Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Épaisseur des murs pignons)

- Dérogation à la prescription A, 3 du PPAS n° 20 (Toitures)

En séance du 24 mai 2012, la commission de concertation a décidé de reporter son avis au 28 juin 2012 en vue de l'obtention des renseignements complémentaires permettant de justifier une éventuelle dérogation liée à la surélévation de la maison.

Le demandeur ayant introduit un complément d'information, la commission de concertation émet, à l'unanimité, après un échange de vues, 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 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 20 arrêté par arrêté royal du 08 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir, isoler et transformer une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de l'extension à l'arrière du rez-de-jardin, d'une profondeur d'environ 2 m (rangement),

- la régularisation de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée (séjour), sur la même profondeur qu'au niveau inférieur et prolongée d'une terrasse d'un peu plus de 1 m ainsi que d'un escalier donnant accès au jardin,

- la construction d'un niveau supplémentaire (2ème étage : chambre avec salle de bain et

terrasse à l'avant) à toiture plate, sur la toiture plate existante, avec création d'un nouvel escalier,

- l'isolation des façades avant et arrière ainsi que des nouveaux pignons avec pose d'un enduit de teinte gris clair pour les façades et gris pour les pignons ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 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 façade avant de la construction (titre I, art. 3) en ce que l'isolation de la façade avant, d'une épaisseur de 10 cm, modifie le front de bâtisse du bien ;

Considérant que l'isolant sera recouvert d'un enduit de teinte gris clair ;

Considérant la présence d'une zone de recul de 6 m,

Considérant également que la construction voisine de droite (n° 97) dispose d'un oriel et donc d'un alignement en plusieurs plans ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'atténuer la différence d'alignement du projet avec celui de la construction voisine de gauche (n° 101) ;

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

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 les extensions sollicitées à l'arrière des rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1er étage dépassent entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant que la profondeur de ces extensions est limitée à environ 2 m ;

Considérant que la profondeur totale de la bâtisse du bien se limite à environ 10 m, hors isolation et terrasse arrière ;

Considérant en outre que la construction voisine de droite (n° 97) présente une profondeur de bâtisse d'environ 8 m au droit de la mitoyenneté, d'un peu plus de 9 m à 65 cm de la limite mitoyenne et d'environ 12 m à 2,60 m de cette même limite ;

Considérant également que de nombreuses constructions avoisinantes présentent une profondeur de bâtisse similaire voire supérieure à celle de la demande ;

Considérant le maintien d'un jardin de bonnes dimensions (environ 14 m de profondeur, depuis la façade arrière, dans l'axe médian de la parcelle) ;

Considérant en outre que la zone de bâtisse, telle que définie dans le plan particulier d'affectation du sol, dispose d'une profondeur de 13 m ;

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 aux extensions arrières sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse du bien (volume et terrasse munie de garde-corps et de brise-vues) dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la rehausse de la maison déroge également aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol n° 20 en matière de gabarit (A, 2) et en matière de toitures (A, 3) en ce que la hauteur totale du projet atteindrait environ 10,20 m par rapport au niveau du trottoir (alors que le plan particulier d'affectation du sol prévoit une hauteur maximale de 9 m, jusqu'à la corniche, surmontée d'une toiture à deux versants) et en ce que la rehausse du bien au 2ème étage est munie d'une toiture plate en lieu et place de la toiture en pente mentionnée au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la maison existante est à toiture plate et que la réalisation d'une toiture en pente au-dessus du bien ne s'accorderai