

## COMMISSION DE CONCERTATION OVERLEGCOMMISSIE

Procès-verbal de la réunion du jeudi 21 février 2019

SONT PRESENTS :

Nom	Société / Administration	Présent(P) ou Excusé (E)
Jean-Paul GAILLY - Directeur Général	Bruxelles Mobilité	E
Françoise CORDIER	SPRB - BUP - Direction des Monuments & Sites	P
Thomas PETITJEAN	SPRB - BUP - Direction Urbanisme	P
Bérengère PATERNOSTRE	Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis	P
Charlotte WAUTERS	citydev.brussels	E

### ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEM:

Président : Alain LEFEBVRE

Secrétaires : Raphaëla SNAPS, ingénieure  
Carolyn KUHN, architecte  
Roxane WYFFELS, secrétaire technique  
Anne-France LANGENDRIES, secrétaire

La séance est présidée par Monsieur LEFEBVRE et est ouverte à 9 heures.

### **GREENWICH PROPERTIES S.A. Monsieur de COSTER Avenue Pré des Agneaux 47**

N° dossier : 17174

**Objet de la demande :**

démolir une maison unifamiliale et construire un immeuble de 6 logements

**Motifs de la CC :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes- éléments techniques) du titre I du RRU
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

***Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :***

**AVIS EN COURS DE REDACTION**

# **ROYAL HUNT PROPERTIES S.A.**

## **Clos Lucien Outers 11**

N° dossier : 17198

### **Objet de la demande :**

agrandir les bureaux par l'aménagement d'une mezzanine au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble

### **Motifs de la CC :**

- application de la prescription particulière 4.1. du PRAS (superficies de plancher de bureaux comprise entre 1000 et 3500 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)

***Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :***

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir les bureaux par l'aménagement d'une mezzanine au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la construction d'une mezzanine au premier étage de l'aile Nord de l'immeuble de bureau
- la création d'une quinzaine de postes de travail supplémentaires
- le placement de fenêtres de toit

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 janvier 2019 au 07 février 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant qu'il s'agit de l'augmentation de la surface intérieure d'un immeuble de bureaux, sans modification du volume ;**

**Considérant dès lors que le dossier a été soumis à l'enquête publique en application de la prescription générale 0.9 (clause de sauvegarde en matière de destination) et de la prescription particulière 4.1. du PRAS (superficies de plancher de bureaux comprise entre 1000 et 3500 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que ladite augmentation porte sur 155m<sup>2</sup>, portant la superficie totale de ces bureaux à 2921 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que cette surface totale reste inférieure aux 3.500 m<sup>2</sup> prévus à la prescription particulière n° 4.1 du PRAS (zones de forte mixité) ;**

**Considérant que l'immeuble existait à l'entrée en vigueur dudit plan ;**

**Considérant dès lors que la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol, dite clause de sauvegarde, peut s'appliquer ;**

**Considérant que l'augmentation de surface correspond à 5,60%, de la superficie de plancher existante ; que l'accroissement sollicité ne dépasse donc pas 20 % de la surface antérieurement autorisée ;**

**Considérant que le solde des bureaux admissibles pour la maille AUD 01 est négatif pour la zone (-3436 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant néanmoins que la prescription 0.9 permet l'accroissement de superficie de bureaux nonobstant l'application de la prescriptions 0.14 ;**

**Considérant également que les caractéristiques urbanistiques de l'ilot sont respectées, vu que ces transformations n'engendrent aucune modification du volume bâti existant ;**

**Considérant dès lors que le prescrit du plan régional d'affectation du sol permet cet augmentation de surface de bureaux moyennant mesures particulières de publicité ;**

**Considérant par conséquent que les conditions prévues dans ladite clause de sauvegarde (PRAS 0.9) sont respectées ;**

**Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il ne réalisera pas une partie du plancher prévu ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans en fonction de cette déclaration ;**

**Avis favorable à condition d'adapter les plans de la demande en fonction de la réduction du plancher de la mezzanine projetée.**

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

**Monsieur et Madame AMADORI - NGUYEN  
Avenue Joseph Chaudron 81**

N° dossier : 17186

**Objet de la demande :**  
rénover et étendre une maison unifamiliale

**Motif de la CC :**  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

***Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :***

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

**Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la construction d'une extension à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée,
- l'isolation par l'extérieur de la façade arrière,
- la rehausse de la toiture (isolation par l'extérieur) et la transformation du pan de toiture avant en un faux-Mansart,
- l'aménagement des combles en 3 chambres supplémentaires et une salle de douche ;

**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 24/01/2019 au 07/02/2019 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'enclavement de la propriété mitoyenne au 14 Boon qui sera enfermée en fond de parcelle par un muret et une clôture de 1,80 m, l'abri de**

**jardin imposant en fond de parcelle à régulariser et le risque de porter atteindre à la stabilité de la maison et des habitations voisines par la reprise en sous œuvre pour la construction des caves ;**

**Considérant qu'un architecte a été chargé du suivi du chantier ; que les problèmes liés à la stabilité relèvent de sa responsabilité ;**

**Considérant que l'abri de jardin représenté sur le plan d'implantation mesure moins de 9 m<sup>2</sup> ; qu'il est conforme aux prescriptions du RCB ;**

**Considérant qu'il est donc dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme (art. 21, 1° de l'arrêté dit de minime importance) ;**

**Considérant également que le RCB prévoit des clôtures intérieures d'une hauteur de 1,80 m ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la hauteur de la construction voisine la plus haute ;**

**Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension à l'arrière des sous-sol et du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que l'extension au sous-sol abrite une grande cave (22,4 m<sup>2</sup>) ; qu'un escalier semi-enterré en partie gauche permet l'accès au jardin depuis ces-dites caves ;**

**Considérant qu'au-dessus de ces caves est construite une nouvelle extension ; qu'elle se développe sur une profondeur de 4,53 m ;**

**Considérant qu'elle s'aligne à la profondeur de la construction voisine de droite (n°79) et dépasse de 2,44 m celle de gauche ; qu'elle est donc conforme aux dispositions de l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions) ;**

**Considérant qu'elle permet d'agrandir le séjour ; que les murs porteurs au rez-de-chaussée sont largement percés afin de créer un espace ouvert comprenant la cuisine à l'avant, la salle à manger au centre et le séjour vers le jardin ;**

**Considérant que deux lanterneaux sont prévus sur la toiture plate de la nouvelle extension afin d'éclairer davantage la pièce de séjour et la salle à manger; que la toiture plate non accessible sera végétalisée (semi-intensive) ;**

**Considérant que ces transformations permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux;**

**Considérant également que la façade arrière est isolée par l'extérieur et traitée en enduit sur isolant de ton blanc ; que son aspect esthétique sera dès lors uniforme entre les différentes extensions ;**

**Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme (art. 21, 15° de l'arrêté dit de minime importance) ;**

**Considérant l'existence de nombreuses extensions à l'arrière des rez-de-chaussée des constructions du quartier ;**

Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteint 13,36 m aux sous-sols et rez-de-chaussée ; que la profondeur totale de la parcelle est de 68,5 m ;

Considérant par conséquent que l'extension (au sous-sol et rez-de-chaussée) ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

Considérant que la toiture est également rehaussée ; que le faîte s'aligne à celui de la construction voisine de gauche (n°83), soit environ 2 m plus haut que le faîte de la toiture actuelle ;

Considérant en outre que le pan avant de la toiture à deux versants est transformé en un faux – Mansart muni de deux lucarnes sortantes de 1,90 m de hauteur ;

Considérant que cette rehausse permet l'aménagement de 3 nouvelles chambres et d'une salle de douche sous les combles, ainsi que d'un grenier sous les combles rehaussés) dont l'accès est possible par une trappe dans le hall de nuit ;

Considérant qu'au vu de la superficie du 2<sup>ème</sup> étage (+/- 52 m<sup>2</sup>), les pièces y aménagées présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la porte de garage à trois ouvrants a été remplacée par une porte de garage sectionnelle ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que les nouvelles menuiseries seront en PVC structuré de ton brun, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles ;

Cons que ces modifications esthétiques s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et du voisinage ;

**Avis favorable.**

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

**Monsieur et Madame MONNART-BOUMRAYA  
Rue du Docteur 42**

N° dossier : 17179

**Objet de la demande :**  
rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale

**Motifs de la CC :**

- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

***Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :***

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

**Considérant qu'il s'agit de rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la rehausse de la toiture
- la réalisation de 2 lucarnes
- la mise en conformité de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- le remplacement des menuiseries en façade avant

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/01/2019 au 07/02/2019 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, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée en toiture arrière présente une hauteur supérieure à 2 m et dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;**

**Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne dans chacun des pans de toiture ;**

**Considérant que la lucarne en toiture avant se développe sur une largeur de 2,85 m et sur une hauteur de 1,60 m ; qu'elle présente un châssis à triple division ;**

**Considérant qu'elle s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière se développe sur une largeur de 2,24 m et sur une hauteur de 2,53 m ; qu'elle est implantée dans le prolongement du plan de la façade arrière ;**

**Considérant qu'elle est munie d'une grande baie vitrée à deux ouvrants ;**

**Considérant que le projet prévoit également la rehausse du faîte de la toiture de 50 cm ;**

**Considérant que la construction de ces lucarnes et la rehausse de la toiture permettent l'aménagement de deux nouvelles chambres sous les combles présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;**

**Considérant en outre que le bien soumis à la demande est fortement enclavé entre les constructions voisines ; que l'impact visuel de la lucarne projetée en toiture arrière sera dès lors limité ;**

**Considérant par conséquent que ces lucarnes ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant cependant que le dessin en plan des lucarnes ne correspond pas à celui présenté en élévation des façades (largeur et hauteur de la coupe) ; qu'il y a dès lors lieu de corriger ceux-ci ;**

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

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

Considérant que celle-ci se développe sur une profondeur de 3,75 m ; qu'elle atteint une hauteur de 3,46 m ;

Considérant que cette extension est entièrement comprise dans la profondeur des profils des constructions voisines ; qu'elle s'aligne en hauteur à l'extension existante de gauche (n°44) ;

Considérant qu'une extension similaire est visible sur les photographies aériennes de 1971 ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plainte ;

Considérant qu'elle visait à agrandir les pièces de séjour du bien d'environ 10 m<sup>2</sup> ; que le bien présente des dimensions très réduites (4,29 m et 3,14 m de largeur respectivement pour les façades avant et arrière) ;

Considérant la présence de nombreuses extensions à l'arrière du rez-de-chaussée le long de cette voirie ;

Considérant de plus qu'elle est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les menuiseries existantes de fait en PVC lisse de ton blanc sont remplacées par des menuiseries cintrées en bois ;

Considérant cependant que la porte d'entrée projetée présente des éléments obliques dont le dessin ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales du bien ; qu'il y aurait lieu de prévoir le placement d'une porte d'entrée panneautée en bois de facture plus classique (en supprimant les éléments obliques) ;

Considérant également que la corniche en bois sera rénovée ; qu'il y aurait lieu de revenir à une corniche en bois de facture plus classique, similaire à celle de la construction voisine de gauche ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- revoir le dessin de la porte d'entrée en bois (supprimer les éléments obliques),
- prévoir, en façade avant une corniche en bois de facture plus classique, similaire à celle de la construction voisine de gauche et adapter le dessin en élévation,
- corriger le dessin en plan des lucarnes en fonction du dessin présenté en élévation et selon la largeur et hauteur présentés en coupe.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

**COMEOS A.S.B.L.**  
**Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse 8**

N° dossier : 17136

**Objet de la demande :**

démolir une maison unifamiliale, agrandir l'immeuble de bureaux et y aménager un logement au 2ème étage

**Motif de la CC :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogations à la prescription C, 2 (implantation et gabarits) et à la prescription C, 3 (toitures - lucarnes) du PPAS n° 20
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone administrative et zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation, de commerce et d'entreprise et zone d'annexes du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;**

**Considérant qu'il s'agit de démolir une maison unifamiliale, d'agrandir l'immeuble de bureaux et y d'aménager un logement au 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 janvier 2019 au 07 février 2019 et que 10 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur :**

- le fait que le bien est en majeure partie rue de la Vignette et non avenue Van Nieuwenhuyse, et que cette rue est en majeure partie destinée à l'habitation (rue à caractère villageois). Le projet altérerait l'uniformité des maisons et jardins de la rue de la Vignette par la construction de bureaux
- la suppression du logement unifamilial et l'insuffisance des superficies de logement prévues
- le débordement excessif et l'esthétique contemporaine des éléments prévus en façade à rue et en toiture, qui s'intègrent peu aux caractéristiques des maisons environnantes, qui présente des toitures à double pente
- l'impact visuel du projet, tant à l'avant qu'à l'arrière, depuis l'intérieur d'îlot, notamment depuis les grandes fenêtres prévues en façade arrière
- la réduction considérable du jardin au profit de l'agrandissement des bureaux
- la profondeur maximale constructible autorisable et la profondeur des étages qui dépasse celle des maisons de la rue de 3m et de 3,50m pour la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage
- la perte de luminosité et d'intimité liée aux extensions arrières, pour le bureau et le logement
- les nuisances (bruit, odeurs, santé,...) du local de ventilation du parking donnant sur les jardins
- l'accroissement de la surface de bureau qui va empirer les problèmes de stationnement du quartier, déjà saturé
- la perte de valeur des habitations voisines et les nuisances du chantier
- les erreurs d'affichage lors de l'enquête publique (adresse du bien, nombre d'affiche,...)
- l'incomplétude des plans fournis (pas de situation existante), les gabarits autorisés par le plan particulier d'affectation du sol qui ne figurent pas aux plans et l'absence d'étude d'ensoleillement
- le respect des prescriptions des règlements urbanistiques (PRAS et plan particulier d'affectation du sol)
- le peu d'intégration du projet dans son environnement

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la démolition d'une maison unifamiliale avec atelier (rue de la Vignette 212) au profit de la reconstruction d'extensions de l'immeuble de bureau (avenue Van Nieuwenhuyse 8) aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage
- l'aménagement d'un logement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage de la nouvelle construction
- la construction d'une extension (local technique) à l'arrière du sous-sol de l'immeuble de bureau et le réaménagement du sous-sol (emplacement PMR, motos et vélos, local sanitaires)



- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage
- la modification des menuiseries et revêtements de façade de l'immeuble de bureau
- l'abattage de 4 cerisiers

Considérant que la demande porte sur 2 parcelles, l'une sur laquelle est implantée une maison unifamiliale, rue de la Vignette (parcelle 1) et l'autre, située à l'angle des rues, accueillant un immeuble de bureau, avenue Van Nieuwenhuyse (parcelle 2) ;

Considérant que le projet porte donc tant sur la démolition de la maison unifamiliale que sur l'agrandissement et la transformation de l'immeuble de bureau existant ;

Considérant que les 2 parcelles se trouvent dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°20 ;

Considérant que la première se situe, au plan particulier d'affectation du sol, en zone d'habitation, d'entreprise et de commerce avec une zone d'annexes et en zone d'habitation au PRAS ; que la deuxième est, elle, en zone zone d'entreprise et de commerce au PPAS et en zone administrative au PRAS ;

Considérant dès lors que ces 2 parcelles se situent dans des contextes réglementaires distincts et que leur aménagement doit donc répondre à ces prescriptions ;

Considérant que le projet prévoit de démolir la maison unifamiliale existante, d'une superficie plancher d'environ 180 m<sup>2</sup>, et de reconstruire un immeuble mixte de 300m<sup>2</sup> de superficie plancher ;

Considérant que le dossier a dès lors été soumis aux mesures particulières de publicité pour suppression d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que cet immeuble constituera, au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, une extension de l'immeuble de bureau situé avenue Van Nieuwenhuyse ;

Considérant que le niveau du sous-sol et le 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble à construire sur la parcelle 1 ne seront pas connectés à l'immeuble de bureaux ;

Considérant que la demande prévoit la création, à cheval sur les parcelles 1 et 2, d'une unité de logement de 86m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la note explicative précise que le bâtiment à démolir comprenait deux affectations : un logement, sur 66,85 m<sup>2</sup> et un atelier de repassage sur le reste de l'immeuble (114,91m<sup>2</sup>) ;

Considérant cependant que rien ne permet d'attester de cette répartition des destinations des pièces dans l'immeuble de 180m<sup>2</sup>, ni du caractère indépendant de ces 2 activités ;

Considérant au contraire que les renseignements urbanistiques fournis en août 2016, dans le cadre de la vente du bien, précisent que la destination urbanistique connue pour l'immeuble est une maison unifamiliale, sans mention d'aucune autre utilisation ;

Considérant que la prescription 0.12, 1<sup>o</sup> du PRAS permet la suppression d'un logement à condition de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site, en zone d'habitat ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un logement de 86,76m<sup>2</sup> ne permet pas de répondre à la prescription 0.12 du PRAS ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de destination (C.1) en ce que la demande prévoit une occupation de l'immeuble mixte à construire sur la parcelle de la rue de la Vignette par des bureaux, au-delà du 1/3 de la superficie totale des plancher de l'immeuble (214.4m<sup>2</sup> de bureaux au lieu des 100m<sup>2</sup> maximum autorisables) ;

Considérant que les permis d'urbanisme doivent respecter les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, les dérogations à ceux-ci ne pouvant être accordées qu'à titre exceptionnel, dans le respect des conditions de fond et de forme des mécanismes dérogatoires et pour autant que les dérogations ne portent pas atteinte à une donnée essentielle des plans concernés, conformément à l'article 155, § 2 du CoBAT ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol a prévu explicitement une occupation maximale des immeubles situés en zone d'habitation, d'entreprise et de commerce et zone d'annexes limitée à 1/3 de la superficie totale des planchers de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit environ le double de cette superficie maximale pour l'aménagement de bureaux ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n°20 en matière de destination (C.1) porte atteinte à une donnée essentielle du plan, en ce qu'elle met en péril une des caractéristiques essentielles de ladite zone (le caractère résidentiel de la parcelle) ; que celle-ci n'est donc pas acceptable ;

Considérant, pour le surplus, que la demande prévoit également la construction, à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble à construire rue de la Vignette, d'une extension de 15m de profondeur, en vue d'aménager 2 salles de réunion supplémentaires et un patio pour le bureau ;

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

Considérant que cette extension respecte les gabarits autorisés au plan particulier d'affectation du sol, dans la zone d'annexes (Rez sur maximum 30m de profondeur) mais déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3m ;

Considérant que cette dérogation atteint plus de 13m, engendre une rehausse du mur mitoyen de 4,70 m de haut sur cette profondeur et porte la profondeur totale de l'immeuble à 30m ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le deuxième étage de l'immeuble à construire, ainsi que les nouvelles terrasses projetées à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la construction de cet étage à toiture plate déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et gabarits (C,2) en ce que la hauteur de l'ensemble des niveaux dépasse 10m (10,15m) et en ce que la terrasse prévue à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage n'est pas incluse dans les gabarits autorisés ;

Considérant également que la prescription C,3 prévoit que les immeubles, en zone d'habitation, d'entreprise et de commerce et zone d'annexes soient obligatoirement recouverts d'une toiture à versants ; que ce n'est pas le cas de l'immeuble projeté, celui-ci étant couvert d'une toiture plate, ce qui constitue une dérogation supplémentaire au PPAS ;

Considérant de plus que ce 2<sup>ème</sup> étage à toiture plate vient s'implanter au bout d'un alignement de maisons à toiture à double pente, rue de la Vignette ; que ces constructions forment un ensemble homogène et cohérent ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, dont une partie est attribuée au logement (3,5m sur 2) et l'autre, pour agrandir la terrasse existante du bureau (11m sur 2) déroge entièrement aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette terrasse présente des dimensions excessives ; qu'elle dépasse de plus de 17m la profondeur de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que le recul de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite n'est pas suffisant pour limiter les vues plongeantes et intrusives depuis cette terrasse vers les jardins de l'intérieur d'îlot ;

Considérant par conséquent que le projet est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art.5) en ce que la hauteur de façade de l'immeuble à construire rue de la Vignette est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;

Considérant également que la profondeur de ce 2<sup>ème</sup> étage est portée à 12,23 ; qu'à cet étage, la profondeur de la plupart des maisons de la rue est limitée à moins de 10m ;

Considérant en outre que la construction de ce dernier étage à toiture plate engendre des rehausses triangulaires importantes du mur mitoyen de droite ;

Considérant que cette dernière parcelle de la rue de la Vignette avant l'angle fait partie d'un alignement cohérent de maisons de gabarit R+1+T ; que le projet en fait un élément de liaison entre l'immeuble de bureau situé sur l'avenue qui longe le viaduc, et largement fréquentée, et la rue plus résidentielle de la Vignette ;

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

Considérant que la rénovation de la façade avant du bureau s'inscrit dans une modification totale de l'aspect du bâtiment ; que celui-ci ne présente, sans la maison de la rue de la Vignette, que 2 façades visibles depuis l'espace public, l'une donnant sur l'avenue et l'autre, latérale, tournée vers un immeuble de bureau isolé ;

Considérant que les panneaux en aluminium laqué placés à l'étage de l'immeuble sont implantés en débord de la façade, au-dessus de l'espace public ;

Considérant que les saillies de ces panneaux, sortes d'ailettes métalliques, sont limitées à 60cm ; qu'elles sont de plus situées à plus de 2,50m de hauteur par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant dès lors que la transformation des façades de l'immeuble améliore son aspect par la mise en œuvre de matériaux de qualité et de teintes harmonieuses ;

Considérant cependant que ce langage architectural d'immeuble de bureau ne se justifie pas en façade arrière, qui est tournée vers les jardins des maisons de la rue de la Vignette ;

Considérant également que le nouvel immeuble mixte proposé rue de la Vignette présente une typologie résolument contemporaine et un gabarit qui ne s'intègre pas suffisamment au contexte bâti ;

Considérant que le projet ne présente pas une bonne intégration dans son environnement et est de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet, par l'implantation, les gabarits, l'occupation et les affectations proposés et par le nombre et l'ampleur des dérogations aux prescriptions tant du règlement régional d'urbanisme que du plan particulier d'affectation du sol, contrevient au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'octroi de dérogations ne peut s'envisager qu'au regard du bon aménagement des lieux ; que celles-ci ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de destination (C, 1), d'implantation et gabarits (C,2) et de toitures - lucarnes (C, 3) sont refusées ;

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

**Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de destination (C, 1), d'implantation et gabarits (C,2) et de toitures - lucarnes (C, 3) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

**GOE S.P.R.L.**  
**Rue Valduc 307**

N° dossier : 17182

**Objet de la demande :**

mettre en conformité l'agrandissement de la lucarne réalisée en toiture arrière d'un immeuble de 2 logements

**Motif de la CC :**

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

***Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :***

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

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'agrandissement de la lucarne réalisée en toiture arrière d'un immeuble de 2 logements ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/01/2019 au 07/02/2019 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 demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne projetée en toiture arrière dépasse 2m ;**

**Considérant néanmoins que cette lucarne ne dispose que d'une largeur limitée ;**

**Considérant qu'une toiture plate limite son impact visuel depuis l'intérieur d'ilot ;**

**Considérant qu'elle permet un aménagement plus confortable de la chambre aménagée en toiture de ce logement 2 chambres en duplex ;**

**Considérant par conséquent que cette lucarne n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Avis favorable.**

**Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

## **Monsieur et Madame CAPELLE-DREISIG Clos des Pommiers Fleuris 103**

N° dossier : 17181

### **Objet de la demande :**

rénover et agrandir un bâtiment existant

### **Motifs de la CC :**

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

***Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :***

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

**Considérant qu'il s'agit de rénover et agrandir un bâtiment existant ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- l'aménagement des combles en une chambre, un dressing et une salle de douche,
- la mise en conformité de la pose de caissons à volet pour les baies en façade avant ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/01/2019 au 07/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que le bien soumis à la demande fait partie d'un bloc de 6 maisons construites au même moment selon un seul et même permis d'urbanisme (PU n°7526) ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que les extensions projetées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage dépassent les profils des constructions voisines ;**

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

**Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée se développe sur une profondeur de 3 m ; qu'elle dépasse la profondeur des deux profils voisins de droit ;**

**Considérant que les deux constructions voisines présentent cependant des extensions existantes de fait ; que la nouvelle extension s'aligne à celle existante de fait du côté droit (n°105) ;**

**Considérant que l'extension permet d'agrandir la pièce de séjour principale ; que les murs porteurs au rez-de-chaussée sont ouverts pour permettre la création d'un seul grand espace de vie ;**

**Considérant que les pièces de vie sont désormais largement ouvertes sur le jardin ;**

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

**Considérant également qu'une extension plus réduite est prévue à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci est prévue au niveau de la baie de fenêtre de droite ;**

Considérant qu'une « boîte » de 2,18 m de large et 2,48 m de hauteur est prévue au niveau de la baie de fenêtre de la salle de jeux/bureau au 1<sup>er</sup> étage ; qu'elle déborde de la façade du corps de logis principal d'une profondeur de 50 cm ;

Considérant qu'elle permet la création d'une « alcôve » située 36 cm plus haut que le niveau fini du plancher de la salle de jeux/bureau ;

Considérant cependant que cette alcôve rompt l'homogénéité des façades arrières ; que son impact visuel depuis les parcelles voisines est excessif ;

Considérant que cette alcôve peut être réalisée à l'intérieur sans impacter l'alignement des façades arrières ;

Considérant que cette nouvelle baie présente un châssis fixe, confirmant le caractère non accessible de la toiture plate végétalisée de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière est traitée avec un enduit de teinte blanche ; que l'aspect de la façade arrière est donc uniforme ;

Considérant cependant que les baies vitrées au rez-de-chaussée se développent sur toute la largeur de la façade ; que seuls des reculs de 15-20 cm sont observés par rapport aux axes mitoyens ;

Considérant que ceux-ci ne sont pas suffisants au regard des dispositions du code civil en matière de vues ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir soit un recul des baies, soit un vitrage translucide sur minimum 60 cm par rapport aux axes mitoyens ;

Considérant par conséquent que les volumes des extensions ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée en toiture arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que la lucarne se développe sur une largeur de 5,37 m et 1,65 m de hauteur ;

Considérant que la dérogation porte dès lors sur un excédent de 1,37 m ;

Considérant en outre que la lucarne présente des « casquettes » d'une saillie d'environ 65 cm dans sa partie supérieure et le long de ses côtés ; qu'elle est composée d'un châssis asymétrique en bois ;

Considérant que la hauteur sous plafond dans les combles atteint 2,40 m sous la lucarne ; que la hauteur extérieure de cette lucarne peut dès lors être limitée tout en maintenant des conditions d'habitabilité conformes aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que l'installation de ces « casquettes » au niveau de la lucarne augmente sa largeur et son impact visuel ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de caissons à volet placés devant les châssis en façade avant ;

Considérant que ces caissons sont de dimensions assez importantes (saillie de 15 cm et largeur de plus de 4 m au rez-de-chaussée et de 6 m au 1<sup>er</sup> étage) ;

Considérant que la pose de caissons à volet en saillie ne participe pas à la mise en valeur du bien ;

Considérant en outre que les caissons en aluminium blanc ne sont pas en harmonie avec le cadre en briques de parement de ton brun/rouge ;

Considérant par conséquent, que l'impact visuel de ces caissons à volet ne permet pas une bonne intégration de ces éléments à l'esthétique générale de la façade avant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de les supprimer et d'adapter les élévations et coupes en conséquence ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer les brises-vues prévus le long des haies mitoyennes et prévoir, au rez-de-chaussée, soit un recul des baies, soit un vitrage translucide sur minimum 60 cm par rapport aux axes mitoyens,
- limiter la largeur du cadre de la lucarne aux 2/3 de largeur de la façade, quitte à revoir l'expression architecturale de la lucarne
- supprimer l'extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage
- supprimer les caissons à volet existants en façade avant, et adapter les élévations et coupes en conséquence ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## **Madame PHILIPPE Avenue des Volontaires 43**

N° dossier : 17188

### **Objet de la demande :**

mettre en conformité l'annexe à l'arrière de l'appartement du rez-de-chaussée

### **Motif de la CC :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.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)

*Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :*

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'annexe à l'arrière de l'appartement du rez-de-chaussée ;

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 24/01/2019 au 07/02/2019 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'annexe à mettre en conformité dépasse les profils des constructions voisines ;

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

Considérant que l'annexe à mettre en conformité se développe en partie arrière gauche du rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle ; qu'elle a été construite en lieu et place d'une partie du jardin ;

Considérant qu'un recul de 2,87 m est maintenu par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°41) ;

Considérant que le mur mitoyen de droite (vers le n°41) est rehaussée de 32 cm ; que la parcelle est désormais entourée de hauts murs mitoyens (minimum 1,80 m de hauteur) ;

Considérant que cette annexe a permis d'ajouter une pièce de séjour principale de 30 m<sup>2</sup> à l'appartement qui comportait de droit uniquement deux chambres et une cuisine ;

Considérant que l'appartement 2 chambres d'une superficie de 106 m<sup>2</sup>, dispose de bonnes conditions d'habitabilité, conformes au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre qu'elle est visible sur les photographies aériennes de 1953 ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant par conséquent que cette annexe n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que le jardin a été entièrement dallé ;

Considérant qu'au vu de ses dimensions réduites (environ 10 m<sup>2</sup>), cette cour dallée peut être autorisée pour des raisons de salubrité ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;

Vu l'avis favorable du SIAMU (réf. : T.2016.0580/2/APP/vh) émis en date du 7 décembre 2018 ;

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

**Monsieur WIEWIORA**  
**Chaussée de Watermael 47**

N° dossier : 17184

**Objet de la demande :**  
déplacer une cheminée en façade arrière d'une maison unifamiliale



**Motif de la CC :**

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

***Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :***

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

**Considérant qu'il s'agit de déplacer une cheminée en façade arrière d'une maison unifamiliale ;**

**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 24/01/2019 au 07/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de conduits de cheminée (article 9) en ce que le conduit de cheminée n'est pas incorporé à la maçonnerie et ne débouche pas en toiture du bâtiment principal implanté à front de rue ;**

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme initiale (PU n°14927) prévoyait l'implantation de la cheminée dans la pièce de séjour du rez-de-chaussée le long de la limite mitoyenne de droite ; que le conduit de cette dite cheminée était prévu en maçonnerie pleine et débouchait en toiture de l'extension du rez-de-chaussée ;**

**Considérant la cheminée a été déplacée en partie gauche du séjour ;**

**Considérant que le conduit de cheminée, tel que déplacé, est dès lors implanté en partie gauche de l'annexe construite à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il dépasse de la toiture de celle-ci de 84 cm ;**

**Considérant qu'il est dès lors implantée à 4,25 m du plan de la façade arrière du bâtiment principal implanté à front de rue ;**

**Considérant que le conduit de cheminée est enveloppé d'un bardage en bois similaire à celui de l'annexe existante de droit ; que ce conduit dépasse dès lors du volume de l'annexe de 46 cm ;**

**Considérant par conséquent que l'habillage en bois permet une bonne intégration esthétique du conduit déplacé ;**

**Considérant qu'un retrait de 53 cm est néanmoins conservé par rapport à la limite mitoyenne de gauche (vers le n°51) permettant une évacuation des gaz brûlés non nuisible pour la proposition voisine ;**

**Considérant par conséquent qu'il ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de conduits de cheminée (article 9) est acceptable ;**

**Avis favorable**

**Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de conduits de cheminée (article 9) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.**