

**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 07/02/2013**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 07/02/2013**

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Madame LEROY, membre AATL-DU  
Mr P. FOSTIER, membre AATL-DU (points 12 & 14)  
Mme V. VAUSE, membre AATL-DU (point 15)  
Mr DELCORPS, membre AATL-DU (point 15)  
Mr M. LOUIS, commune d'Ixelles (point 15)  
Mr VAN DE CASTEELE, commune d'Ixelles (point 15)  
Mme V. DESPEER, membre pour l'IBGE  
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS  
Mme C. WAUTERS, membre SDRB  
Mme R. SNAPS, membre communal  
Mme C. KUHN, architecte  
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD. Mme J. BAYOT, Mr, F. STEVENNE

**1er OBJET**

Dossier 15602 – Demande de Madame TASSIN pour aménager les combles et réaliser 2 lucarnes (une à l'avant et une à l'arrière), rue de la Stratégie 16

ZONE : au PRAS : zone mixte  
au PPAS n° 6 (A.R. 08/02/1985) : zone d'habitation, de commerce et d'industrie et zone d'arrière-bâtiments à toiture aménagée

DESCRIPTION : aménager les combles et réaliser 2 lucarnes (une à l'avant et une à l'arrière)

ENQUETE : au 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), 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)

- dérogation aux prescriptions III, 4) (toiture) et IV, 3) (toiture (aménagement engazonné des toitures plates)) du plan particulier d'affectation du sol n° 6
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame TASSIN, la demanderesse et Madame SURDIACOURT, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, de commerce et d'industrie et zone d'arrière-bâtiments à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager les combles et réaliser 2 lucarnes (une à l'avant et une à l'arrière) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la réalisation d'une lucarne en toiture avant, d'une largeur de +/- 4,85 m, d'une hauteur de +/- 1,45 m, implantée dans le plan de la façade avant et contre le mur mitoyen existant de gauche,
- la régularisation de la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, d'une largeur d'environ 3,75 m, d'une hauteur de 1,45 m, également implantée dans le plan de la façade et contre le mitoyen existant de gauche,
- la régularisation de la réalisation d'une 3ème chambre avec salle de douche dans les combles agrandis et
- la régularisation de l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1er étage, sur la toiture plate existante, accessible depuis la cage d'escaliers avec escalier d'accès au jardin, en fond de parcelle ;

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 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013 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 la construction voisine la moins profonde de 4,40 m, que le brise vue y projeté dépasse le profil mitoyen le plus bas (construction voisine de droite, n°18) et que l'escalier d'accès au jardin est implanté à plus des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur totale de la parcelle ;

Considérant que la terrasse s'adosse à un haut mur mitoyen existant, côté gauche (n° 14) ;

Considérant également que toutes les parcelles voisines sont entièrement bâties au rez-de-chaussée le long de la limite mitoyenne avec le bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que cet aménagement n'engendre aucune vue intrusive vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant par ailleurs que la demande inclut le placement d'un brise-vues sur la terrasse, le long de la limite mitoyenne de droite (n° 18), contre le mur mitoyen existant, ainsi que d'un bac à plantes en bout de terrasse ;

Considérant que la passerelle et l'escalier d'accès au jardin sont adossés au haut mur mitoyen existant côté gauche ;

Considérant par conséquent que le projet respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que l'implantation de cet escalier environ à 2,75 m de la baie vitrée du rez-de-

chaussée permet d'assurer un meilleur éclairage naturel des pièces de vie existantes à ce niveau ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée et donc du 1er étage, terrasse incluse, atteint environ 13,75 m ;

Considérant la présence de nombreuses constructions en intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que cette terrasse, son brise-vues, sa passerelle et son escalier d'accès au jardin ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la passerelle donnant accès à l'escalier déroge aux prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol en matière de toiture (aménagement engazonné des toitures plates) (prescription IV, 3) en ce qu'elles ne sont pas recouvertes d'une couche de 60 cm de terre arable, ni engazonnées ;

Considérant que cet élément doit pouvoir assurer une connexion piétonne efficace avec le jardin ;

Considérant que la demande prévoit un élément léger, afin de ne pas encombrer inutilement la vue depuis les pièces de vie du rez-de-chaussée et le jardin ;

Considérant dès lors qu'un engazonnement au-dessus d'une couche arable de 60 cm alourdirait inutilement la structure à mettre en place ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol en matière d'aménagement engazonné des toitures plates (prescription IV, 3) est minime et acceptable ;

Considérant que les lucarnes réalisées déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que leur largeur, à savoir 4,83 m pour l'avant et 3,76 m pour l'arrière, dépasse les 2/3 du développement de la façade (3,70 m) ;

Considérant que le chien assis avant déroge également aux prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol en matière de toiture (III, 4) en ce que sa largeur dépasse les 3/4 du développement de la façade (4,16 m) ;

Considérant que ces éléments sont implantés contre le mur mitoyen existant de gauche ;

Considérant que le gabarit de cet immeuble voisin est du rez + 3 à toiture plate ;

Considérant que la maison unifamiliale faisant l'objet de la demande est de dimensions sensiblement plus modestes, à savoir du rez +1 + toiture ;

Considérant que les lucarnes permettent d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,30 m à l'avant et +/- 2,25 m à l'arrière sous ces extensions ;

Considérant que le programme reste en adéquation avec le bien existant, à savoir une maison unifamiliale à trois chambres ;

Considérant toutefois que l'impact visuel de cet élément depuis l'espace public, avec baies non axées sur celles existantes aux étages inférieurs, est excessif ;

Considérant qu'il serait aisé de diminuer cet impact en élargissant la lucarne de sorte à la transformer en rehausse de façade, avec baies centrées et finition plus esthétique ;

Considérant qu'une rehausse de la façade avant serait conforme tant aux dispositions du règlement régional d'urbanisme qu'à celles du plan particulier d'aménagement du sol ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- transformer la lucarne en rehausse de façade (sur toute la largeur de la maison),
- maintenir la corniche existante et prévoir une corniche débordante au-dessus de la rehausse,
- aligner les baies de la rehausse sur les baies du premier étage,

- prévoir une finition de la rehausse en harmonie avec la façade.

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

## 2ème OBJET

Dossier 15604 – Demande de Monsieur FEREMANS pour réaliser une terrasse à l'arrière du 1er étage de la maison unifamiliale sise avenue Jules Génicot 27

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : réaliser une terrasse à l'arrière du 1er étage de la maison unifamiliale

ENQUETE : du 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013. Une lettre de soutien émanant des voisins directs du demandeur nous est parvenue en cours d'enquête, nous informant de leur accord sur les travaux projetés.

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

AUDITION : Madame SURDIACOURT, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de réaliser une terrasse à l'arrière du 1er étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'une lettre de soutien nous est parvenue hors délai ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sollicitée dépasse entièrement le profil mitoyen ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison trois façades de type bel-étage ;

Considérant que la terrasse sollicitée présenterait une profondeur totale de 3 m, épaisseur du retour de mur permettant d'assurer le respect du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin serait implanté contre la façade arrière de la maison et qu'il ne dépasserait pas de sa largeur ;

Considérant que la construction proposée serait en structure métallique, de sorte à limiter l'impact visuel du projet ;

Considérant que la profondeur existante du jardin, le long de la limite mitoyenne, atteint environ 12 m ;  
Considérant de ce fait que la terrasse s'implante à 9 m de la limite de fond de parcelle ;  
Considérant la présence de plusieurs immeubles à appartements avec de nombreuses terrasses en hauteur dans l'îlot ;  
Considérant dès lors que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

Avis favorable.

La commission de concertation constate que la clôture existante à front du boulevard du Souverain n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses et qu'il y aurait lieu de s'y conformer.

3ème OBJET

Dossier 15582 – Demande de Monsieur et Madame JANSSENS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Cardinal Micara 83

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

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Application de la prescription particulière 16. al. 4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone)  
- Dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées) et art.8 (hauteur - constructions isolées) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur JANSSENS, le demandeur et Madame Catherine JANSSENS, 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :  
- l'extension du sous-sol, avec élargissement de l'accès carrossable au garage transformé afin d'accueillir deux véhicules,

- l'extension du rez-de-chaussée, au-dessus du nouveau volume enterré, afin d'aménager une nouvelle salle à manger,

- l'agrandissement du 1er étage partiellement sous combles afin d'y réaliser une chambre avec dressing, un bureau, un salon TV et une salle de bains,

- la modification et rehausse de la toiture permettant l'aménagement d'une chambre supplémentaire avec salle de douche au 2ème étage entièrement sous toiture ;

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 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013 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. 7) en ce que l'extension latérale projetée modifie l'implantation existante du bien ;

Considérant que le projet respecte un retrait latéral de minimum 2 m par rapport aux limites de propriété ;

Considérant que la façade latérale gauche est également implantée à 2 m de la limite de parcelle ;

Considérant de plus que la parcelle est bordée, de son côté droit, par l'accès carrossable du bien voisin de droite implanté le long de la drève du Renard, mais sis 81A avenue Cardinal Micara ;

Considérant en outre que la maison voisine la plus proche côté droit est le n° 79-79A ;

Considérant que cette bâtisse est implantée à environ 13 m de l'extension sollicitée et que sa zone de recul se termine environ dans le plan de la façade arrière de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que l'extension latérale ne serait pas de nature à engendrer de vis-à-vis ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 7) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 8) en ce que le niveau du faîte de l'extension atteint 19,35 m, ce qui dépasse la moyenne des niveaux des constructions voisines (17,52 m) ;

Considérant que cette dérogation résulte de la nécessité d'inclure la hauteur des constructions érigées de l'autre côté de la voirie à la moyenne à prendre en compte ;

Considérant que le projet prévoit d'aligner le niveau du faîte de l'extension à celui du corps de bâtisse existant ;

Considérant que la hauteur de la maison existante s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage, notamment eu égard à la hauteur relativement importante des constructions voisines du même côté de la voirie ;

Considérant dès lors que le nouveau volume, implanté à des distances appropriées des limites de propriété, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 8) est acceptable ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment est situé dans la zone de servitude au pourtour des bois et forêts, à plus de 30 m de la limite de la forêt de Soignes ;

Considérant néanmoins que la maison a été construite en 1946 et que l'augmentation de volume est supérieure à 20 % du volume bâti existant ;

Considérant dès lors qu'en vertu de l'article 16 du PRAS, l'interdiction de bâtir ne s'applique pas sur cette parcelle et que l'extension de la maison unifamiliale est autorisable, moyennant mesures particulières de publicité et pour autant que l'extension soit implantée en dehors de la limite des 30 m ;

Considérant en outre que le nouveau volume est prévu dans le respect des caractéristiques

architecturales existantes de la bâtisse ;

Avis favorable.

#### 4ème OBJET

Dossier 15587 – Demande de Monsieur SCHEUER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et construire un abri de jardin, avenue des Nénuphars 12

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

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

ENQUETE : du 11 janvier 2013 au 25 janvier 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur SCHEUER, le demandeur et Messieurs PEYREBRUNE et BERIAUX, les architectes

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité 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 construire un abri de jardin ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- isoler la façade avant et le pignon latéral non construit (gauche)

- remplacer les menuiseries en façade avant

- régulariser la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 janvier 2013 au 25 janvier 2013 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 façade avant (titre I, art. 3) en ce que le projet prévoit la pose d'un enduit sur isolant en façade avant ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la façade d'origine est constituée de briques jaunes et de bandeaux d'enduit de teinte claire ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de l'enduit clair existant au rez-de-chaussée et la pose d'un enduit blanc sur isolant d'une épaisseur de 10cm sur la partie supérieure (à plus de 2m) ;

Considérant que des bandeaux en pierre bleue marquent le niveau des seuils de fenêtre des 1er et 2ème étages ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de maintenir des volumes en façade, par un traitement différencié (épaisseur de l'enduit, couleurs,...) des parties d'enduit au droit des baies des 1er et 2ème étages

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

Considérant que la porte de garage et la porte d'entrée sont remplacées par des menuiseries en PVC structuré de teinte gris clair ;

Considérant que les nouveaux châssis en façade avant sont en PVC structuré de teinte blanche ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il prévoit la pose d'ardoises sur isolant en lieu et place d'un enduit sur isolant sur le mur pignon de gauche ;

Considérant que ces modifications en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques du bâti environnant ;

Considérant que l'abri de jardin construit en fond de parcelle est implanté entre des murs de jardin existants et qu'il n'engendre aucune rehausse de ces murs ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin existant est adapté pour se conformer au dernier permis octroyé (n° 14.997 du 15 février 2011) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- indiquer les ardoises sur les plans
- revoir la composition de la façade avant en maintenant le principe d'animation de la façade actuelle

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

## 5ème OBJET

Dossier 15576 – Demande de Monsieur AUBRY Jean-Luc pour agrandir et transformer un immeuble de 4 logements et y aménager 3 logements supplémentaires, avenue des Volontaires 21

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer un immeuble de 4 logements et y aménager 3 logements supplémentaires

ENQUETE : néant - Uniquement pour avis

MOTIF : application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur AUBRY Jean-Luc, le demandeur et AUBRY Jean-Marc, Monsieur GILLES de PÉLICHY, l'architecte et Monsieur VAN YPERSELE, leur conseil

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 agrandir et transformer un immeuble de 4 logements et y aménager 3 logements supplémentaires ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- acter les modifications en façade avant (composition des ouvertures, bow window, balcons, porte cochère, ...)

- acter la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée

- régulariser la division de l'immeuble en 7 unités de logement

- régulariser la fermeture des balcons à l'arrière des 1er, 2ème et 3ème étages

- aménager une terrasse à l'arrière du 2ème étage

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 l'immeuble ne semble pas avoir été construit conformément au permis de bâtir du 22 mai 1926 ;

Considérant que ces modifications portent principalement sur la composition de la façade avant ;

Considérant que la façade avant actuelle maintient les caractéristiques architecturales de l'époque ;

Considérant cependant que le châssis central au 3ème étage ne présente pas des divisions similaires à celui d'origine ;

Considérant que le demandeur déclare en séance la volonté d'introduire des plans modifiés reprenant une division dudit châssis identique à ceux des étages, ce qui implique la suppression de l'imposte basse ;

Considérant que l'annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée et 1er étage est visible sur les photos aériennes de 1953 ;

Considérant que le demandeur apporte la preuve que l'immeuble comportait déjà 7 logements en 1989 (rapport d'expertise) ;

Considérant que la fermeture des balcons à l'arrière des 1er, 2ème et 3ème étages n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens et permet l'aménagement d'une salle de bain pour 3 logements ;

Considérant que les logements possèdent des dimensions suffisantes (entre 135 et 54m<sup>2</sup>) et des conditions d'habitabilité relativement bonnes ;

Considérant que la terrasse projetée au 2ème étage s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de gauche et observe un recul de plus de 6m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

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

Avis favorable.

6ème OBJET

Dossier 15588 – Demande de Monsieur et Madame LEFEVER - DEWULF pour réaliser deux lucarnes (une dans chaque versant de toiture) et aménager les combles d'une maison unifamiliale sise avenue du Barbeau 16

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : réaliser deux lucarnes (une dans chaque versant de toiture) et aménager les combles d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame LEFEVER - DEWULF, les demandeurs et Monsieur MOENAERT et Mademoiselle RENTIERS, les architectes

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 réaliser 2 lucarnes (une dans chaque versant de toiture) et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne dans le versant avant de la toiture, d'une hauteur d'environ 1,50 m et d'une largeur de 5,10 m, implantée en retrait de +/- 70 cm du plan de la façade,
- la réalisation d'un chien assis dans le versant arrière de la toiture, d'une hauteur extérieure de 2,20 m et d'une largeur de 5,10 m, implantée dans le plan de la façade arrière,
- l'aménagement d'une 3ème chambre et d'un bureau dans les combles aménagés ainsi que le maintien d'un grenier et
- la mise en conformité de la terrasse existante à l'arrière du 1er étage avec les dispositions du code civil en matière de vues par le placement de paires-vues et de bacs plantés,
- les transformations intérieures du bien, avec démolition des cheminées existantes et
- l'isolation de la toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la largeur des lucarnes (5,10 m) dépasse les 2/3 du développement de la façade (4 m) et en ce que la hauteur de la lucarne arrière (2,20 m) dépasse les 2 m ;

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

Considérant que la hauteur sous plafond, sous les lucarnes sollicitées, des pièces habitables atteindrait 2,35 m ;

Considérant que la largeur de la lucarne avant est axée sur la largeur des encadrements des fenêtres des niveaux inférieurs ;

Considérant toutefois que les divisions des châssis choisies ne justifient pas cet alignement en largeur ;

Considérant en outre que la largeur de lucarne sollicitée engendre une implantation de ses joues à environ 50 cm des limites mitoyennes ;  
Considérant que ce retrait latéral ne permet pas une intégration discrète de ce nouvel élément à la toiture de la maison existante, bien qu'il soit largement vitré ;  
Considérant en outre que les chiens assis ne disposent d'aucun relief, ce qui amplifie de leur aspect massif ;  
Considérant par ailleurs que la superficie de la 3ème chambre atteint 15,50 m<sup>2</sup> et que celle du bureau est portée à 19 m<sup>2</sup>, ce qui est supérieur aux surfaces renseignées au titre II du règlement régional d'urbanisme ;  
Considérant dès lors qu'il serait aisé de limiter l'impact visuel dudit chien assis depuis l'espace public, tout en conservant de bonnes conditions d'habitabilité pour le logement unifamilial ;  
Considérant que la largeur de la lucarne arrière engendre un alignement des châssis côté gauche de la parcelle (vers le n° 14) sur ceux existants aux étages inférieurs ;  
Considérant que le nu extérieur de la joue de lucarne côté droit de la parcelle (vers le n° 18) est aligné sur le châssis existant au 1er étage ;  
Considérant que cet alignement peu uniforme ne permet pas de justifier la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de largeur de la lucarne ;  
Considérant par ailleurs que la lucarne arrière, dérogeant également en matière de hauteur de la lucarne et implantée dans le plan de la façade arrière, abrite le bureau de 19 m<sup>2</sup> du logement ;  
Considérant que l'implantation de cette lucarne dans le plan de la façade arrière, bien que fortement vitrée, accentue davantage son impact visuel ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;  
Considérant que l'isolation de la toiture est prévue dans les mêmes gabarits qu'existants ;  
Considérant que les corps de cheminées intérieurs n'existent plus et que les plans ne représentent aucune nouvelle évacuation de gaz ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter la lucarne arrière en retrait par rapport au plan de la façade et limiter sa hauteur à 2 m maximum,
- limiter les largeurs des lucarnes à 4,70 m,
- prévoir soit une corniche débordante pour les lucarnes, soit prévoir un ébrasement extérieur de minimum 20 cm,
- représenter les évacuations de gaz projetées sur les plans.

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

7ème OBJET

Dossier 15603 – Demande de la S.A. ARTE POLIS pour construire une extension à l'arrière du 1er étage de la maison (bureau accessoire au logement), chaussée de Wavre 1503.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière du 1er étage de la maison (bureau accessoire au logement)

ENQUETE : du 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- la création de vues plongeantes dans les appartements voisins de l'avenue Strauven, ce qui serait de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage,
- la crainte d'une division future des rez-de-chaussée et 1er étage du bien, avec le risque que le jardin soit alors transformé en parking,
- les erreurs des plans.

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

AUDITION : Monsieur SANGUINETTI, le demandeur et architecte, ainsi que Monsieur D. COLLARD représentant la résidence MELATTI et Monsieur O. HANSET copropriétaire, avenue Strauven 6, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du 1er étage de la maison (bureau accessoire au logement) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du 1er étage, le long du mur mitoyen de droite,
- d'y aménager 61 m<sup>2</sup> de bureaux (salle de réunion) accessoires au logement et
- de créer une terrasse sur la toiture plate restante à l'arrière du 1er étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 janvier 2013 au 24 janvier 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduit en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la création de vues plongeantes dans les appartements voisins de l'avenue Strauven, ce qui serait de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, la crainte d'une division future des rez-de-chaussée et 1er étage du bien, avec le risque que le jardin soit alors transformé en parking, les erreurs des plans ;

Considérant que la réalisation de parking en intérieur de l'îlot est soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et que la présente demande n'en prévoit aucun ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée dépasse le profil mitoyen le plus haut et que le brise-vues de la terrasse prévue à l'arrière du 1er étage dépasse entièrement le profil mitoyen le plus bas au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les plans de la situation existante remis dans le cadre de la demande de permis ne reflètent pas exactement la situation existante de droit ;

Considérant effectivement que le dernier permis octroyé ne prévoyait pas une terrasse à l'arrière du 1er étage sur toute la superficie de la toiture plate, mais uniquement au droit de

l'extension faisant l'objet de la demande ;

Considérant que l'aménagement proposé pour la terrasse permet de scinder sa partie réservée au logement et sa partie réservée au bureau accessoire au logement ;

Considérant toutefois que la partie arrière de cette terrasse, accessible depuis la salle de réunion sollicitée, augmente l'intrusion des constructions vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande inclut le placement d'un brise-vues contre le mur acrotère existant, le long de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant également que la maison mitoyenne de gauche présente une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la terrasse accessible depuis les pièces de vie du logement ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le débord proposé pour l'extension de 1,50 m diminuerait la luminosité des bureaux existants au rez-de-chaussée et se rapproche de manière excessive des fenêtres de la copropriété Melatti (environ 10 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) pourraient être acceptables moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer la terrasse uniquement accessible depuis la salle de réunion sollicitée,
- limiter la profondeur de l'extension à la limite de propriété entre les immeubles de l'avenue Strauven n° 4 et 6.

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