

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

28-09-2017

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Monsieur J. VACANT, membre IBGE
Madame R. SNAPS, ingénieur
Madame C. KUHN, architecte
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS

1^{er} OBJET

Dossier 16784 – Demande de S.P.R.L. PROJECT HOUSE pour transformer une maison unifamiliale en un immeuble de deux logements sis rue de la Chasse Royale 41.

ZONE : au PRAS : zone mixte
au PPAS n° 6 (A.R. 08/02/1985): zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale en un immeuble de deux logements

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

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

AUDITION : Monsieur Gilles DE KEYSER, le demandeur, Monsieur Axel BEDORET, l'architecte et Madame GEERLANDT, l'architecte d'intérieur.

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 du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en un immeuble de deux logements ;

Considérant que la présente demande fait suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme, en juin 2013, pour transformer et agrandir une maison unifamiliale en immeuble de 2 logements ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre dans les 2 ans suivant sa délivrance ; qu'il est donc périmé ;

Considérant que la présente demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la division de la maison unifamiliale en 2 logements
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- la création d'un balcon à l'arrière du 2^{ème} étage
- la construction d'une lucarne en toiture avant
- le remplacement des châssis en façade avant

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'aménagement projette la réalisation de 2 duplex d'environ 67 m² ;

Considérant que ces logements possèdent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que les extensions du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage s'alignent à la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) et s'adossent à des murs mitoyens existants ;

Considérant que ces extensions n'engendrent aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que celles-ci permettent la création d'espaces de vie plus confortables ;

Considérant que le balcon et l'auvent projetés au 2^{ème} étage viennent également s'implanter entre des murs mitoyens existants et que leur profondeur s'aligne à celle de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que le projet respecte le code civil en matière de vues ; que des bacs plantés permettent d'éviter les vues obliques depuis ce balcon vers les propriétés mitoyennes, sans rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la demande prévoit également la création d'une lucarne en toiture avant de l'immeuble ;

Considérant que celle-ci présente des dimensions relativement limitées (3m sur 1,20m) et une bonne intégration à la toiture existante ;

Considérant que cette lucarne participe à l'habitabilité des chambres aménagées dans les combles ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du PPAS n°6 ;

Considérant que la façade existante diffère de la situation autorisée au permis n° 1198 délivré pour la maison en 1924 ;

Considérant que ces différences (oriel au 1^{er} étage, baies de fenêtres plus larges et dessin de la porte d'entrée et des châssis) datent probablement de la construction de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'elles ne constituent pas des infractions ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis d'origine par des menuiseries en PVC structuré de teinte blanche ;

Considérant que ceux-ci présenteront les même divisions et petit-bois extérieurs et que la porte d'entrée d'origine en bois naturel est maintenue ;

Considérant que les aérateurs prévus pour les châssis seront invisibles (de type « invisivent ») ;

Considérant dès lors que les modifications prévues en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Vu l'avis du SIAMU du 28 juillet 2017 sur la demande (T.2017.0724/1/APB/vh) ;

Avis favorable.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 16712 – Demande de Monsieur et Madame Calogero & Maria MUGAVERO-MINICHELLO pour construire 3 étages supplémentaires et créer quatre studios dans un immeuble mixte (commerce et logement), chaussée de Wavre 1534

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

DESCRIPTION : construire 3 étages supplémentaires et créer quatre studios dans un immeuble mixte (commerce et logement)

ENQUETE : du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elle portent sur :

- la perte de luminosité, le vis-à-vis et la modification de la qualité de vie dans l'îlot provoqués par la rehausse de l'immeuble
- le non respect du style architectural des maisons du quartier
- l'immeuble qui cumule déjà annexes et cheminées variées
- le problème de stationnement lié à l'augmentation de véhicules

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Madame Calogero & Maria MUGAVERO-MINICHELLO, les demandeurs, Messieurs COSTA et DEMOLIN, Mlle GINGUENE, 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, le long d'un liseré de noyau commercial et 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 ;

Considérant qu'il s'agit de construire 3 étages supplémentaires et créer quatre studios dans un immeuble mixte (commerce et logement) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la couverture de la cour
- la régularisation du changement d'utilisation du commerce du rez-de-chaussée (de night-shop à restaurant) et du remplacement de la vitrine en façade avant
- la construction de 3 étages à toiture plate et
- l'aménagement de 4 studios (1 par étage)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 août 2017 au 14 septembre 2017 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la perte de luminosité, le vis-à-vis et la modification de la qualité de vie dans l'îlot provoqués par la rehausse de l'immeuble
- le non-respect du style architectural des maisons du quartier
- l'immeuble qui cumule déjà annexes et cheminées variées et
- le problème de stationnement lié à l'augmentation de véhicules

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

Considérant que le 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 situation de droit de l'immeuble consiste en une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'immeuble est actuellement occupé par un restaurant (pizzeria) au rez-de-chaussée et 3 logements (un logement dans l'atelier en fond de parcelle, un au 1^{er} étage et un dans les combles) ;

Considérant que le changement d'utilisation du commerce et de l'atelier ainsi que la division du logement ont été réalisés sans autorisation préalable ;

Considérant que, dans la demande, l'atelier existant en fond de parcelle est en partie maintenu (17,5m²) et que 2 réserves y sont également aménagées (19,4m²) ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que ces espaces sont liés au commerce ;

Considérant que l'extension du commerce à l'entièreté du rez-de-chaussée est acceptable ;

Considérant que le changement d'utilisation n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques résidentielles de l'intérieur d'îlot pour autant que l'évacuation des hottes soient réalisée en toiture du bâtiment principal ;

Considérant que les documents annexés à la demande de permis doivent correspondre avec les déclarations des demandeurs ; qu'il y aurait lieu de rectifier les documents annexés à la demande en conséquence ;

Considérant que la demande prévoit de maintenir l'extension construite en lieu et place de la cour pour y aménager un local vélo ;

Considérant que cette extension vient couvrir la seule partie de la parcelle encore non construite au rez-de-chaussée ;

Considérant néanmoins qu'elle vient s'implanter entre une extension existante à droite et la construction mitoyenne à gauche, qu'elle n'engendre qu'une rehausse très limitée du mitoyen, permettant de rehausser légèrement et d'unifier les toitures des annexes par la création d'une seule toiture plate verdurisée ;

Considérant que le 1^{er} étage, qui comprenait, de droit, les chambres du logement est transformé en un studio de 39 m² ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer la toiture à double pente de la maison par 3 niveaux supplémentaires, à toiture plate, similaires à celui du premier étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant de l'immeuble projeté est supérieure à celle de la construction mitoyenne la plus élevée (de gauche) ;

Considérant le projet (R+4+toiture plate) vient s'implanter entre une construction (à gauche) qui présente un gabarit R+3+toiture plate et une construction de gabarit R+2+toiture en pente à droite ;

Considérant que le niveau de la toiture de l'immeuble projeté vient dépasser de plus d'un niveau la toiture plate de la construction mitoyenne de droite, portant la dérogation en matière de façade avant à plus de 3,80m ;

Considérant que la demande déroge également 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 de la construction projetée dépasse celui de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que le projet engendre des rehausses des 2 murs mitoyens sur toute la profondeur des étages projetés, à savoir 9m ;

Considérant que le gabarit envisagé dans la demande n'assure pas une bonne intégration du projet dans son environnement urbanistique, notamment par les rehausses excessives des murs mitoyens ;

Considérant de plus que le programme du projet prévoit l'aménagement de 4 unités de logements (studios de 39m²) en plus de l'unité commerciale du rez-de-chaussée ;

Considérant que la superficie de la parcelle est limitée à 123m² ;

Considérant que la superficie plancher de l'immeuble projeté n'est que d'environ 340 m² ; que le rapport plancher hors-sol/superficie de parcelle passe de 1,74 à 2,76 ;

Considérant de plus que les logements sollicités présentent des conditions d'habitabilité minimales ; qu'aucun logement unifamilial n'est prévu ;

Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 4 logements ;

Considérant par conséquent que la demande traduit une surdensification de la parcelle ;

Considérant également que des espaces extérieurs (4 balcons) sont projetés en façade avant ; que ceux-ci sont entièrement en saillie par rapport au plan de façade ;

Considérant que la modénature de la façade projetée ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de façade avant (titre I, art.5) et de toiture (titre I, art. 6) sont excessives et non acceptables ;

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 façade avant (titre I, art.5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé.

3^{ème} OBJET

Dossier 16777 – Demande de Monsieur Patrick MURPHY pour régulariser la terrasse au rez-de-chaussée, une chambre au premier étage et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale sise avenue Jean Vanhaelen 20

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : régulariser la terrasse au rez-de-chaussée, une chambre au premier étage et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. 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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Patrick MURPHY, le demandeur, Monsieur Jérôme DINAUX, l'architecte et Monsieur Lopez, futur propriétaire.

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

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser la terrasse au rez-de-chaussée, une chambre au premier étage et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- du remplacement des menuiseries en façade avant ;
- de la construction d'une annexe à l'arrière du 1^{er} étage ;
- de la construction d'une terrasse couverte à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- de l'aménagement des combles en une troisième chambre 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 31 août 2017 au 14 septembre 2017 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 l'extension construite sans permis d'urbanisme à l'arrière du 1^{er} étage dépasse le profil mitoyen voisin le plus haut ;

Considérant que la hauteur de l'annexe construite à l'arrière du 1^{er} étage dépasse le profil mitoyen voisin de gauche d'environ 0,70 m ;

Considérant que cette extension se développe sur le toit plat de l'extension existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que, d'après les photographies aériennes, cette modification a été effectuée après 1971 ;

Considérant que plusieurs annexe du même gabarit et du même type sont présentes dans le quartier ; qu'elle ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'elle permet l'ajout d'une chambre de 9,5 m² ;

Considérant également que les combles ont été entièrement aménagés en une chambre et une salle de douche, en lieu et place d'une chambre, d'un grenier et d'un débarras ;

Considérant que ces modifications respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilités ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen voisin le moins profond ;

Considérant dès lors 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 la terrasse autorisée à l'arrière du rez-de-chaussée et en partie gauche de l'annexe existante de droit présentait une profondeur maximale de 1,60 m et un escalier droit menant au jardin ;

Considérant que la terrasse en bois construite, en lieu et place de la terrasse autorisée, apparaît dès 2004 sur les photographies aériennes ; qu'elle dépasse de 2,59 m l'annexe existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle présente une profondeur totale de 9,36 m ; qu'elle est surélevée de 1,40 m par rapport au niveau du sol ;

Considérant que l'espace sous la terrasse, soit environ 1,10 m de hauteur libre, rend l'escalier de sortie depuis la cour basse non exploitable ; que celui-ci a été condamné ;

Considérant que la terrasse et l'escalier menant au jardin s'adossent entièrement au mur mitoyen de gauche (n°18) ;

Considérant que l'accès au jardin se fait, depuis la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, par le biais d'un escalier droit, d'une profondeur d'environ 1,20 m au-delà de celle de la terrasse ;

Considérant que la terrasse s'implante à plus de 1,90 m depuis la limite mitoyenne de droite ; qu'elle est conforme aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la terrasse existante de fait est entièrement couverte ; que la première partie, accolée à l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, est couverte par des panneaux de polycarbonate et la deuxième par une pergola en bois ;

Considérant qu'elle ne porte pas préjudice aux qualités résidentielle du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que la maison a été construite suite à l'obtention d'un permis de bâtir le 9 octobre 1931 ;

Considérant dès lors que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que l'immeuble dispose de caractéristiques architecturales représentatives de cette période du début du 20^{ème} siècle ;

Considérant que l'élévation avant joint à la demande fait mention d'une situation inchangée ; qu'elle ne correspond cependant ni à la situation existante de fait, ni à celle de droit ;

Considérant en outre que les photographies jointes à la demande, montrent que l'ensemble des menuiseries caractéristiques de l'époque de construction de la maison ont été remplacées ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer des châssis dont les divisions respectent d'avantage les caractéristiques architecturales originales de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il y a également lieu de modifier les élévations avant afin d'y représenter la situation de droit et la situation projetée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **modifier les élévations avant afin d'y représenter la situation de droit et la situation projetée ;**
- **prévoir des châssis en façade avant dont les divisions respectent d'avantage les caractéristiques architecturales originales de construction de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier.**

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 (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.

4^{ème} OBJET

Dossier 16770 – Demande de Madame Nupur ACKERMANS pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extensions au rez-de-chaussée et remplacement des menuiseries en façade avant), avenue Hugo Van der Goes 29

ZONE : **au PRAS : zone d'habitation**

- DESCRIPTION :** mise en conformité d'une maison unifamiliale (extensions au rez-de-chaussée et remplacement des menuiseries en façade avant)
- ENQUETE :** du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. Une demande de convocation à la commission de concertation 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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur Romain VERVA, l'architecte et Madame MANDOUX, future propriétaire

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

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

Considérant qu'il s'agit de mise en conformité d'une maison unifamiliale (extensions au rez-de-chaussée et remplacement des menuiseries en façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- des extensions réalisées en partie arrière du rez-de-chaussée ;
- du 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 31 août 2017 au 14 septembre 2017 et qu'une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue 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 les extensions construites à l'arrière du rez-de-chaussée dépassent les profils mitoyens voisins ;

Considérant que l'extension construite à l'arrière du rez-de-chaussée a permis d'étendre le volume existant de droit vers la limite mitoyenne de gauche (n°31) ; qu'elle s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'elle permet, au rez-de-chaussée, d'agrandir l'espace cuisine et salle à manger sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant qu'un apport de lumière vers les pièces de vie centrales du rez-de-chaussée est apportées par un lanterneau installé en partie avant de la toiture de l'extension ;

Considérant également que la 2^{ème} extension construite le long de la limite mitoyenne de droite (vers les n°27) s'étend sur une profondeur de 6,59 m au-delà du bâtiment principal ; qu'elle sert d'atelier ;

Considérant que cette extension apparaît sur les photos aériennes dès 1953 ;

Considérant dès lors qu'elle est régulière ;

Considérant que ce type de construction existe également sur la parcelle voisine (n°27) ;

Considérant par conséquent que les extensions construites à l'arrière du rez-de-chaussée ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant cependant que la demande déroge aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité prévue pour le séjour en partie avant du rez-de-chaussée n'est pas suffisante ;

Considérant que l'espace du séjour présente une superficie plancher de 26 m² en situation existante de droit ;

Considérant que la superficie nette éclairante prévue pour le séjour en partie avant est égale à 2,20 m² au lieu des 5,20 m² minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation porte sur un déficit de 3 m² ;

Considérant que la grandeur des baies en façade avant, telle que prévue dans le permis d'urbanisme de 1925, ne permet pas de respecter cette disposition ;

Considérant qu'une superficie nette éclairante de 3,10 m² est prévue pour la pièce centrale et la pièce arrière ; que les pièces de vie du rez-de-chaussée sont ouvertes ;

Considérant qu'une partie de la lumière est apportée par un lanterneau placé sur le toit plat de la 1^{ère} extension construite à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle permet d'éclairer suffisamment les deux pièces du fond du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel (Titre II, art. 10) 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, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant ont été remplacées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les grands châssis à division tripartite et le petit châssis à division bipartite au 1^{er} étage ont été remplacés par des châssis en aluminium à division bipartite ;

Considérant que l'ensemble des châssis d'origine étaient munis d'imposte dont les divisions étaient similaires à celles des châssis correspondants ; que ces impostes ont été supprimées ;

Considérant en outre que les châssis existants de fait ne respectent pas le cintrage des baies ;

Considérant que la porte d'entrée panneau en bois a été remplacée par une porte d'entrée vitrée en aluminium ; que les divisions tripartite de l'imposte ont été supprimées ;

Considérant que ces modifications ne s'intègrent nullement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire ;

Considérant néanmoins que la baie la plus large est limitée à 1,53 m ; que cette proportion ne permet pas une division tripartite fonctionnelle lors du prochain remplacement des châssis ;

Considérant qu'il y aurait donc lieu de se rapprocher des caractéristiques architecturales d'origines représentatives de la période de construction (1925) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir la pose, à tous les étages en façade avant, de châssis cintrés à division bipartite munis d'une imposte et d'une porte d'entrée panneautée également munie d'une imposte ;

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 (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.

5^{ème} OBJET

Dossier 16769 – Demande de Monsieur et Madame Thierry & Laurence LEWALLE pour modifier en cours de chantier le PU n° 16288 pour déplacer la piscine, avenue Jean Accent 21

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	modifier, en cours de chantier, le PU n° 16288 pour déplacer la piscine
ENQUETE :	du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. Une lettre de remarques nous est parvenue hors délai.
MOTIFS :	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
AUDITION :	Madame Laurence LEWALLE, la demanderesse, Monsieur de POIX, l'architecte et Madame PIRSON, la riveraine.

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le PU n° 16288 pour déplacer la piscine ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 août 2017 au 14 septembre 2017 et qu'une lettre de remarques a été introduite hors délais ;

Considérant que cette lettre porte principalement sur l'absence de coupe dans la piscine et la crainte que la piscine soit surélevée par rapport au terrain en pente et la création éventuelle de terrasses autour de la piscine ;

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 demande fait suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme (n° 16288) pour démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant que dans cette demande, une piscine a été autorisée en zone de cour et jardin ;

Considérant que la présente demande porte sur le déplacement de cette piscine vers la limite de propriété de gauche et la réalisation d'un abri de jardin ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance que les équipements techniques de la piscine seraient installés dans cet abri de jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction, qu'il serait donc aisé de prévoir le placement des équipements techniques dans la maison, ou enterrés dans le sol, afin de limiter, pour le voisinage, les nuisances acoustiques liées à la machinerie ;

Considérant que la parcelle dispose d'une largeur de 38,72m ;

Considérant qu'une piscine a été autorisée, que celle-ci était implantée à 7,35m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que le projet propose de déplacer la piscine de 2,35m vers la gauche, soit à 5 m de la limite de propriété ;

Considérant que plusieurs piscines existent dans les propriétés voisines, dont une sur la propriété mitoyenne de gauche ; que celle-ci est implantée à une distance similaire de la limite de parcelle ;

Considérant dès lors que cette distance est acceptable ;

Considérant de plus la présence d'un ensemble de plantations formant un bosquet entre la piscine et la limite mitoyenne ;

Considérant par conséquent que le déplacement de la piscine n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable à condition de placer les équipements techniques dans la maison unifamiliale ou enterrés à proximité de la piscine, en dehors de la zone de retrait latéral.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune le permis peut être délivré moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16781 – Demande de la S.A. ALDI ZEMST pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 15.597, délivré le 21 janvier 2014 et modifié par le permis n° 16.013 délivré le 22 décembre 2014 (parement de façade et niveau des murs acrotères) chaussée de Wavre de 1066 à 1072.

ZONE : au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 15.597, délivré le 21 janvier 2014 et modifié par le permis n° 16.013 délivré le 22 décembre 2014 (parement de façade et niveau des murs acrotères)

ENQUETE : du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement la crainte de voir rehausser le bâtiment arrière :

- le degré de luminosité et sa durée dans la journée se sont déjà considérablement réduits.
- que ce soit côté magasin ou logements, les vis-à-vis sont très proches.
- les travaux ont engendré des dégâts dans les murs de la maison et du jardin, fissures et briques descellées avenue Charles Madoux 11.

MOTIFS : dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur Geert DE ROY, le demandeur et Monsieur VANOPDENBOSCH, l'architecte, et les réclamantes : Mesdames LANI et BIANCHI.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°15.597, délivré le 21 janvier 2014 et modifié par le permis n° 16.013 délivré le 22 décembre 2014 (parement de façade et niveau des murs acrotères) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur des modifications au bâtiment sis à front de la chaussée de Wavre (bâtiment C), à savoir :

- l'agrandissement du sous-sol de 55 cm vers l'immeuble voisin de droite (n° 1074-1076),
- l'ajout d'une gaine technique, au rez-de-chaussée, dans le local vélos des logements, et le déplacement de la porte coupe-feu de l'ascenseur du commerce,
- la modification du parement de la façade arrière du bâtiment (le béton étant remplacé par des blocs de béton clivé, de teinte foncée),
- la modification du niveau d'acrotère du mur latéral gauche de 63 cm, suite à la rehausse du niveau de la dalle du 1^{er} étage,
- l'agrandissement de l'espace bureau au 1^{er} étage et diminution de l'espace de vente en conséquence,
- la rehausse des niveaux finis des dalles des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages des logements à front de la chaussée de Wavre de 63 cm,

- la rehausse du niveau des murs acrotères des terrasses du bâtiment à front de la chaussée de Wavre de 63 cm,
- la rehausse du niveau du brise soleil et des acrotères de la toiture verte du bâtiment à front de la chaussée de Wavre de 30 cm,
- la rehausse du niveau des acrotères latéraux du bâtiment commercial de 97 cm,
- la modification de la forme de la toiture du bâtiment commercial en toiture à double pente de 4% en lieu et place de la toiture arrondie initialement prévue, avec rehausse de son niveau haut de 30 cm par rapport au niveau autorisé dans le permis d'urbanisme initial ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 août 2017 au 14 septembre 2017 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'opposition à la rehausse du bâtiment arrière, la luminosité et sa durée s'étant déjà considérablement réduits, ainsi que la proximité des vis-à-vis (côté magasin ou logements) ;

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 – hauteur (titre I, art. 6) en ce que les niveaux des acrotères sont rehaussés de 30, 63 et 97 cm par rapport au permis initial ;

Considérant que le projet, tel que délivré, dépasse les deux constructions voisines (mitoyennes) ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un bâtiment à toiture plate, implanté entre deux constructions à toiture en pentes ; que le niveau du faite de la construction voisine de droite (n° 1074-1076) est supérieur au niveau du dernier étage du projet ;

Considérant dès lors que la dérogation liée au bâtiment C est, entre autres, liée à la typologie de toiture différente proposée pour le projet ;

Considérant que le bâtiment sera à toitures plates avec étage en recul ; que cet étage en recul est assimilé à un volume de toiture ;

Considérant que les constructions voisines comportent des toitures en pentes ou mansardée ;

Considérant que cette même toiture plate dépasse le niveau du faite voisin de gauche (n° 1064) d'environ 95 cm ;

Considérant également l'existence d'un permis sur les parcelles voisines (n° 1078 et suivants) présentant une hauteur de façade avant supérieure à celle projetée pour le bâtiment C, malgré la rehausse sollicitée ;

Considérant en outre que la rehausse de 30 cm du niveau supérieur du bâtiment C et de 63 cm des niveaux intermédiaires est liée aux conclusions de l'étude de stabilité effectuée après démolition du bâtiment érigé en 1914 et modifié par la suite ;

Considérant que, selon les niveaux renseignés sur les plans, le niveau haut de la toiture du bâtiment commercial en intérieur d'îlot est rehaussé de 30 cm ;

Considérant que la note explicative et les modifications mises en avant sur les plans de la présente demande mentionnent une rehausse du niveau haut de la toiture du bâtiment commercial de 9 cm ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la réelle rehausse de cette toiture ;

Considérant également que la rehausse la plus importante de la demande de permis est celle du mur acrotère du volume commercial, implanté à 3,40 m de la limite de propriété des fonds de jardins des biens sis avenue Charles Madoux n° 11 à 19 ;

Considérant que cette rehausse atteint 97 cm selon les informations fournies par de la demandeur dans le cadre de sa demande ;

Considérant que le permis d'urbanisme initial a autorisé un volume en intérieur d'îlot en lieu et place de l'ancien parking du commerce ;

Considérant que la rehausse de pratiquement 1 m du mur acrotère de ce volume serait de nature à augmenter l'impact visuel et le sentiment d'écrasement perçus depuis les jardins voisins de l'avenue Madoux ;

Considérant de plus que la demande prévoit une rehausse de 63 cm du mur de clôture du fond des jardins de l'avenue Madoux ;

Considérant que les pertes d'ensoleillement et de luminosité liées à ces rehausses seraient significatives pour les jardins voisins ; que l'implantation en retrait de ce mur par rapport à la limite de propriété ne permet pas de réduire suffisamment ces pertes ;

Considérant par conséquent que les modifications volumétriques du bâtiment commercial en intérieur d'îlot, côté gauche (vers les jardins de l'avenue Madoux) seraient 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 hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, uniquement pour le bâtiment à front de la chaussée de Wavre et pour la partie droite du bâtiment commercial en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'adapter le projet pour la partie gauche du bâtiment commercial en intérieur d'îlot (vers les jardins de l'avenue Madoux) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne pas rehausser le niveau de l'acrotère du volume abritant la surface commerciale du côté de l'avenue Madoux,
- limiter la rehausse du mur de clôture à maximum 30 cm

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 hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (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.

7^{ème} OBJET

Dossier 16767 – Demande de Monsieur et Madame Christophe et Amélie de WALQUE - VERMEESCH pour créer une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Jean Vanhaelen 38

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : créer une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. 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 règlement régional d'urbanisme
- application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Christophe de WALQUE, le demandeur et Monsieur Jean-Michel Declercq, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de créer une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la lucarne en toiture avant ;
- la construction d'une lucarne en toiture arrière ;
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la démolition d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la modification du cloisonnement 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 31 août 2017 au 14 septembre 2017 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 projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que la véranda existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée sera supprimée ;

Considérant que l'extension projetée se développera, au rez-de-chaussée, en partie droite de l'annexe existante de droit au rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant qu'elle s'alignera en profondeur avec l'annexe existante ; qu'elle dépassera de 0,38 m la construction voisine la plus profonde ;

Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen de droit de 1,43 m est nécessaire ; qu'elle sera recouverte de couvre-murs en terre cuite ;

Considérant que cette extension s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques du bien ;

Considérant qu'elle permet l'agrandissement de la cuisine à l'arrière ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée les cloisons intérieures sont modifiées afin de créer une grande pièce de vie de 43,48 m² (cuisine + salle à manger + salon) ;

Considérant que les châssis présents en façade arrière sont remplacés par une porte-fenêtre en PVC blanc à 3 vantaux ;

Considérant également qu'un lanterneau est placé en toiture arrière de l'extension afin de maximiser l'apport de lumière ;

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

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

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

Considérant que les dimensions de la lucarne construite en toiture avant lors de la construction de la maison ne correspondent pas aux dimensions reprises dans les plans du permis d'urbanisme délivré en 1931 ;

Considérant que la demande porte donc également sur la mise en conformité de la lucarne construite en toiture avant et sur la construction d'une nouvelle lucarne en toiture arrière ;

Considérant que les dimensions des lucarnes sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la construction de ces lucarnes permet l'aménagement des combles en deux chambres supplémentaires, conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la porte d'entrée en bois d'origine munie d'un petit vitrage central a été remplacée par une porte en bois panneautée de ton blanc ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire ;

Considérant que les plans ne reprennent ni les aménagements de la zone de recul, ni l'épaisseur du mur mitoyen de l'extension projetée (vers le n°40) ; que ces éléments doivent être repris sur les plans joints à la demande ;

Considérant en outre que les plans reprennent l'ensemble des démolitions à réaliser lors des travaux ; que la lecture des plans en est compliquée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **représenter l'aménagement de la zone de recul sur les plans annexés à la demande ;**
- **indiquer sur les plans l'épaisseur du mur mitoyen de l'extension projetée (vers le n°40) ;**
- **supprimer les démolitions sur les plans de la situation projetée pour en faciliter la lecture.**

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 (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.

8^{ème} OBJET

Dossier 16771 – Demande de Monsieur Christophe DE NYS pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la modification du bâtiment à front de rue et du jardin, supprimer le garage, agrandir le bureau au rez-de-chaussée et créer une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage d'un immeuble mixte (logement et bureau), rue des Trois Ponts 63

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la modification du bâtiment à front de rue et du jardin, supprimer le garage, agrandir le bureau au rez-de-chaussée et créer une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage d'un immeuble mixte (logement et bureau)

ENQUETE : du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- le vis-à-vis entre le n° 61 et l'ancien atelier transformé en bureaux et les nuisances liées à la transformation du logement unifamilial en une location multiple (actuellement 6 locataires)
- la façade en bois de l'immeuble à front de rue qui dénote totalement avec les maisons voisines
- le fait qu'il faille emprunter le trottoir public pour accéder au garage
- les infiltrations d'eau dues au chantier

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.6 (toiture - hauteur), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur Christophe DE NYS, le demandeur et architecte, Monsieur DOSSCHE et Madame VAN COETSEM, 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 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 régulariser, suite à P.V. d'infraction, la modification du bâtiment à front de rue et du jardin, supprimer le garage, agrandir le bureau au rez-de-chaussée et créer une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage d'un immeuble mixte (logement et bureau) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression du garage du rez-de-chaussée de l'immeuble au profit de l'agrandissement du bureau
- la modification de la circulation verticale de l'immeuble
- la suppression du séjour du 2^{ème} étage au profit de l'aménagement d'une chambre supplémentaire
- la division de la chambre située à l'arrière du 2^{ème} étage en 2 nouvelles chambres avec salle de douche
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage et la modification de la lucarne réalisée en toiture arrière
- la modification de la façade avant
- le réaménagement du jardin (remplacement de tous les espaces plantés par des graviers)

Considérant que la présente demande fait suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme délivré le 21 juin 2011 pour construire un immeuble à front de rue (bureau et logement) et transformer un atelier en fond de parcelle ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre tel quel ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 août 2017 au 14 septembre 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- le vis-à-vis entre le n° 61 et l'ancien atelier transformé en bureaux et les nuisances liées à la transformation du logement unifamilial en une location multiple (actuellement 6 locataires)
- la façade en bois de l'immeuble à front de rue qui dénote totalement avec les maisons voisines
- le fait qu'il faille emprunter le trottoir public pour accéder au garage
- les infiltrations d'eau dues au chantier

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 la demande ne prévoit aucune modification de l'atelier existant en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le bureau situé à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue à l'ensemble du rez-de-chaussée, supprimant ainsi l'emplacement de stationnement prévu pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la grille métallique prévue en façade avant du rez-de-chaussée serait remplacée par un ensemble de châssis en bois naturel, comprenant une porte d'entrée pour le couloir menant au logement des étages et à l'atelier et une porte d'entrée pour le bureau ;

Considérant que la superficie dédiée au bureau reste relativement limitée (53m²) ;

Considérant que, s'agissant d'une maison unifamiliale, l'emplacement de stationnement n'est pas obligatoire ;

Considérant de plus que les emplacements de vélos sont maintenus et reportés dans le couloir du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'escalier réalisé améliore la circulation entre les niveaux ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de 2 nouvelles chambres au 2^{ème} étage de l'immeuble, portant le total des chambres à 7 ;

Considérant que cet aménagement engendre la suppression d'un espace de vie à cet étage ; que l'espace commun séjour/cuisine/salle à manger sera entièrement installé sous les combles ;

Considérant que cet espace commun sera réduit à une pièce de 28m² ; qu'il est insuffisant pour 7 chambres ;

Considérant de plus que la division de la chambre principale autorisée à l'arrière du 2^{ème} étage engendre une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art.3) en ce qu'aucune chambre de ce nouveau logement ne disposera d'une superficie de 14m² ;

Considérant de plus qu'il y a lieu de maintenir des espaces communs suffisamment confortables pour le logement 5 chambres, tel qu'initialement prévu ;

Considérant dès lors que l'aménagement proposé ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que les garde-corps de la terrasse projetée à l'arrière du 3^{ème} étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette terrasse, vu sa hauteur, engendre des vues plongeantes vers les jardins situés en contrebas et une perte d'intimité excessive pour les propriétés voisines ;

Considérant également que cette dernière serait accessible depuis les pièces de vie principales du logement, ce qui laisse présager un usage intensif de cet espace extérieur ;

Considérant de plus que ce logement dispose d'un jardin confortable ;

Considérant dès lors qu'elle porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière a été adaptée pour permettre l'accès à la terrasse projetée ;

Considérant que la lucarne réalisée présente des dimensions similaires à celle autorisée ; qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la baie de fenêtre permet d'augmenter l'éclairage naturel de la pièce aménagée sous les combles ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'assurer la non accessibilité de la toiture plate par la pose d'un garde-corps au droit de la baie de la lucarne, ainsi qu'un revêtement esthétique de la toiture plate, n'incitant pas à son utilisation ;

Considérant que les modifications du programme au rez-de-chaussée s'accompagnent d'une modification de la modénature de la façade avant ;

Considérant que le projet prévoit, au rez-de-chaussée, de remplacer la grille métallique ajourée par un ensemble de châssis en bois naturel ;

Considérant que la demande porte également sur la pose d'un bardage bois ajouré au 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble ;

Considérant que cette « seconde peau » permet d'obtenir une privacité des espaces de vie des étages tout en offrant de larges ouvertures vitrées pour un apport de lumière naturelle confortable ;

Considérant que la teinte du bois mis en œuvre s'accorde discrètement aux teintes des briques rouge-brun des immeubles mitoyens ;

Considérant que le détail de la mise œuvre du bois est particulièrement soigné, que les baies de fenêtres apparaissent par transparence derrière le bardage, assurant ainsi l'animation de la façade ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) en ce que l'aménagement de la zone de cour et jardin ne vise pas au développement de la flore et en ce que la surface du jardin est entièrement recouverte de gravier et de plaques de béton ;

Considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins doit participer à l'amélioration des qualités végétales des intérieurs d'îlot ;

Considérant dès lors que cet aménagement minéral de presque 100 m² entre les 2 constructions et de 40m² en fond de parcelle ne laisse aucune place au développement de la flore ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement du jardin de manière à respecter le règlement régional d'urbanisme et ainsi répondre au bon aménagement des lieux ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir le programme des étages tel que prévu au permis précédent (15173), à savoir une chambre principale de plus de 14m² et un salon au 2^{ème} étage et supprimer les 6^{ème} et 7^{ème} chambres
- supprimer la terrasse du 3^{ème} étage et prévoir un garde-corps au droit de la baie de la lucarne et prévoir une finition esthétique de la toiture plate assurant son caractère inaccessible
- limiter les zones imperméables au maximum et prévoir au moins 50% de zones plantées en pleine terre en zone de jardin, dans chacune des 2 zones (à l'arrière de la parcelle et entre les immeubles avant et arrière)
- fournir l'avis du SIAMU sur la demande

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 – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

9^{ème} OBJET

Dossier ENS/44 – Demande de la S.P.R.L. ELLIPS pour placer 1 bandeau, 2 totems et 1 enseigne en façade avant d'un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1139

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

au PPAS n°6 : (AR8/2/1985) zone d'habitation, commerce et industrie
au RRU : zone générale

DESCRIPTION : placer 1 bandeau, 2 totems et 1 enseigne en façade avant d'un immeuble mixte

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis.

MOTIFS : dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

AUDITION : Néant.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et 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, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de placer 1 bandeau, 2 totems et 1 enseigne en façade avant d'un immeuble mixte ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant que la zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 autorise la publicité, moyennant autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins (prescription III, 5) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le placement d'un bandeau en tôle laquée de couleur noire avec différents logos (1 lumineux) et écritures en acier et vinyle,
- le placement de 2 *totems* lumineux en tôle laquée fixés sur la façade,
- le placement d'une enseigne lumineuse sur le haut du bâtiment, placée perpendiculairement à la façade ;

Considérant la nécessité pour ce commerce de se signaler ;

Considérant la qualité de présentation de ces enseignes ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'art. 36, §1^{er}, 3°, c) du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) en ce que le bandeau s'étend sur toute la largeur de la façade et en ce que le totem de droite s'implante contre la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le retrait minimum prescrit par le RRU (titre VI, art. 36 §1 3° c)) s'élève à 0,50 m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que la saillie du bandeau s'élève à 6 cm ;

Considérant qu'un des logos sur ce bandeau est lumineux ;

Considérant que les dimensions de ces éléments sont limitées ;

Considérant que les logos et inscriptions sur ledit bandeau s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que les totems, d'une saillie de 3,5 cm, seront fixés sur la façade ; qu'ils sont surélevés de 5 cm afin de permettre le nettoyage du trottoir ;

Considérant qu'une surélévation de 10 cm par rapport au niveau du trottoir de ces 2 totems serait plus opportune afin de faciliter le nettoyage dudit trottoir ;

Considérant que le bas de la façade sera peint en noir afin d'uniformiser la partie commerciale ;

Considérant que le jaune et le noir sont les 2 couleurs représentatives de la société implantée en ces lieux, à savoir MIDAS ;

Considérant dès lors que le placement du bandeau ainsi que des deux totems contre les mitoyens uniformiserait esthétiquement la partie noire du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne placée parallèlement à une façade en zone générale (titre VI, art. 36) est acceptable ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade proposée est plus petite par rapport à la situation existante de fait ;

Considérant que celle en place ne respecte pas les dispositions du permis d'urbanisme délivré le 05/07/2005 (dossier ELLIPS) ;

Considérant que l'enseigne demandée est conforme à la situation de droit ;

Considérant que ladite enseigne est conforme aux prescriptions de l'article 37 §3 du Titre VI du RRU ;

Considérant que les enseignes lumineuses pourraient engendrer des nuisances pour les riverains;

Considérant de plus que l'étage est aménagé en logement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'imposer un horaire limitant l'éclairage de ces enseignes;

Avis favorable pour une durée de 9 ans aux conditions suivantes :

- éteindre l'éclairage des enseignes entre 22h00 et 7h00,
- surélever les fixations des deux totems sur la façade jusqu'à 10 cm par rapport au niveau du trottoir.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel 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 d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade en zones générale et élargie (titre VI, art. 36, §1^{er}, 3^o, c))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.

10^{ème} OBJET

Dossier 16734 – Demande de Monsieur et Madame Jean-Luc & Valentina OOSTERS-BANEZ JURADO pour créer une annexe latérale au rez-de-chaussée, une extension arrière au 1^{er} étage et aménager les combles d'une maison unifamiliale sise avenue Henri de Brouckère 127

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** créer une annexe latérale au rez-de-chaussée, une extension arrière au 1^{er} étage et aménager les combles d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur - lucarnes) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame Valentina BANEZ JURADO, la demanderesse et Monsieur Vincent MOULIN, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de créer une annexe latérale au rez-de-chaussée, une extension arrière au 1^{er} étage et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction d'une annexe en façade arrière ;
- la mise en conformité de la construction d'une lucarne en toiture arrière ;
- la mise en conformité de l'utilisation de la zone de retrait latéral comme emplacement de stationnement ;
- la construction d'une annexe en partie avant de la zone de retrait latéral ;
- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;
- l'aménagement des combles ;
- la modification des baies en façade avant ;
- l'isolation de la façade avant par l'extérieur ;
- la construction d'une terrasse en zone de retrait latéral ;

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 31 août 2017 au 14 septembre 2017 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 construite à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur du profil mitoyen voisin ;

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 annexe (27,20 m²) construite sans permis d'urbanisme n'apparaît pas sur les photographies aériennes datant d'avant 1971 ; qu'elle dépasse la profondeur du volume autorisé de 5,72 m ;

Considérant que cette annexe servant actuellement de garage est transformée en atelier-débarras ;

Considérant que la porte de garage est remplacée par une porte-fenêtre à 3 vantaux ;

Considérant que cette annexe n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

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 que la demande porte également sur la construction d'une annexe en zone de retrait latéral au rez-de-chaussée et d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que l'annexe latérale s'implante en retrait de 1,56 m de l'alignement et se développe sur une largeur de 1,90 m et une profondeur de 7,49 m ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir le séjour et d'aménager un hall d'entrée et un WC en partie avant ;

Considérant qu'elle donne accès à une terrasse de 22 m² légèrement surélevée par rapport au niveau du sol ;

Considérant que la porte d'entrée actuellement en façade avant est déplacée vers l'avant de cette annexe ; qu'elle est protégée par un petit auvent, prolongement du toit plat de l'annexe jusqu'à l'alignement ;

Considérant que l'extension au 1^{er} étage s'étend sur le volume existant au rez-de-chaussée ; qu'elle n'implique aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la chambre existante est déplacée vers la pièce ainsi créée ; qu'une salle de douche et une buanderie sont créées en lieu et place de celle-ci ;

Considérant que le grenier sous les combles est aménagé en une chambre parentale et une salle de douche ;

Considérant que ces transformations permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ; qu'elles sont conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les dimensions de la lucarne construite en toiture arrière dépasse les deux tiers de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que la lucarne se développe sur une largeur de 3,82 m pour une hauteur de 1,70 m ;

Considérant que la dérogation porte sur 48 cm ;

Considérant qu'elle s'intègre relativement discrètement à la toiture arrière ;

Considérant qu'elle participe à l'amélioration de l'habitabilité des combles ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce que la demande porte sur l'aménagement d'un emplacement de stationnement dallé en zone de retrait latéral ;

Considérant que ces dérogations ne sont ni sollicitées ni motivées ;

Considérant que cet emplacement de stationnement est fermé à l'alignement par un portail en bois ;

Considérant que, tout comme le garage en fond de parcelle, l'allée carrossable a été aménagée après 1971 ;

Considérant cependant que le garage est converti en atelier ; que ni une allée carrossable, ni un emplacement de stationnement n'a donc lieu d'être ;

Considérant que le maintien de zones de recul et de retrait latéral plantées et clôturées à l'alignement participe à l'embellissement de l'espace public et donc au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à un aménagement paysager de qualité, respectant l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que l'article 3 du règlement communal sur les bâtisses et de réduire le portail installé à l'alignement au seul accès piéton ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art.12) et au règlement communal sur les bâtisses (art.3) relatives à l'aménagement de la zone de retrait latéral ne répondent pas au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande prévoit également la modification de baies existantes et le percement de nouvelles baies en façades avant et latérale ;

Considérant que la modification et l'ajout de baies en façade latérale permettent un apport de lumière vers les pièces de vie, participent à l'animation du mur pignon et ne portent pas préjudice aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'en façade avant la baie autorisée au rez-de-chaussée par le Collège en 1995, de 1,75 m de haut est munie d'une allège de 0,85 m ;

Considérant que la hauteur de la baie projetée est réduite à 1,40 m et est dotée d'une allège de 1,80 m ;

Considérant qu'une telle hauteur d'allège engendrera un sentiment de fermeture de la façade depuis l'espace public et ne participe pas suffisamment à son animation ;

Considérant que cette modification engendre également un déséquilibre dans l'harmonie des façades avant des biens de la rue ;

Considérant également que l'ensemble des menuiseries en façades avant et latérale sont changées ; que les appuis de fenêtre en pierre bleue sont remplacées par des seuils en aluminium thermolaqué ;

Considérant que ces nouveaux seuils très peu épais ne s'intègrent nullement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le dessin de la façade avant en prévoyant des appuis de fenêtre d'une épaisseur plus importante ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) pour l'isolation de la façade avant;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci et de l'enduit (environ 8 cm au rez-de-chaussée et 12 cm aux étages) ;

Considérant que l'immeuble est implanté à l'alignement comme les bâtiments voisins ; que la largeur du trottoir atteint environ 2 m ;

Considérant par conséquent que la modification de l'implantation sera fort perçue depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) liée à l'isolation de la façade avant au rez-de-chaussée est acceptable moyennant le respect de certaines conditions ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **soit supprimer l'emplacement de stationnement dallé en zone de retrait latéral et le portail en bois placé à l'alignement, proposer un aménagement paysager planté de ces zones, les clôturer à l'alignement et le dessiner sur les plans ; soit revoir le projet afin de proposer la construction d'un garage en zone de retrait latéral ; soit maintenir le garage existant en fond de parcelle ;**
- **revoir le positionnement de la baie de fenêtre prévue au rez-de-chaussée à rue afin d'avoir une hauteur d'allège plus conventionnelle et s'intégrant aux caractéristiques bâties du voisinage et du bien ;**
- **prévoir, en façades avant et latérale, la pose d'appuis de fenêtre d'une épaisseur suffisante pour participer d'avantage à l'animation des façades du bien repris d'office à l'inventaire ;**
- **supprimer l'isolation par l'extérieur de la façade avant sur les premiers 2,50 m de hauteur ;**

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 d'implantation (titre I, art. 3), 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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et au règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont refusées par la commission de concertation pour les motifs évoquées ci-dessus ;

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

11^{ème} OBJET

Dossier 16764 – Demande de Monsieur et Madame Luc et Michèle DUMOULIN - YASSE pour réaménager une maison unifamiliale, supprimer l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, mettre en conformité la chambre sous les combles et installer un potager sur la toiture terrasse du 2^{ème} étage, rue de la Molière 62

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	réaménager une maison unifamiliale, supprimer l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, mettre en conformité la chambre sous les combles et installer un potager sur la toiture terrasse du 2^{ème} étage
ENQUETE :	du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. 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
AUDITION :	Monsieur et Madame Luc et Michèle DUMOULIN - YASSE, les demandeurs et Monsieur Etienne BLAVE, l'architecte

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment ;
Considérant qu'il s'agit de réaménager une maison unifamiliale, supprimer l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, mettre en conformité la chambre sous les combles et installer un potager sur la toiture terrasse du 2^{ème} étage ;**

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la construction d'une extension en partie arrière gauche du rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la maison ;**
- **le réaménagement des pièces de vie du rez-de-chaussée ;**
- **la construction d'une extension à l'arrière du 2^{ème} étage ;**
- **l'aménagement d'un potager sur la toiture plate à l'arrière du 2^{ème} étage ;**
- **l'aménagement d'une chambre et d'une salle de jeux sous les combles ;**

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 31 août 2017 au 14 septembre 2017 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 projetée à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage dépasse le profil mitoyen voisin (n° 60) en hauteur et en profondeur ;

Considérant qu'elle dépasse en hauteur le profil mitoyen de gauche (n°60) de 3,25 m ;

Considérant que l'extension projetée vise à étendre le volume existant sur deux étages vers la limite mitoyenne de gauche (n°60) ; qu'elle s'aligne en profondeur à l'annexe existante de droit ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir le salon au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit également le maintien d'un vide, en partie arrière gauche du 1^{er} étage, de près de 3 m de haut pour 1,90 m de large ;

Considérant qu'une baie verticale sur deux étages en partie gauche de la façade arrière permet un important gain de lumière vers les pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un lanterneau est placé en partie gauche de la toiture plate de l'extension permettant d'augmenter l'apport de lumière vers la salle à manger située en partie centrale du rez-de-chaussée ;

Considérant que le jardin est exposé au sud-ouest ; que cette extension ne devrait pas engendrer de perte significative de lumière pour le voisin de gauche (n°60) ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée sur 2 étages ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la chambre centrale au 1^{er} étage est transformée en bureau ;

Considérant que le grenier existant au 2^{ème} étage est aménagé en une 3^{ème} chambre et qu'une salle de douche est créée entre les deux chambres projetées à cet étage ;

Considérant qu'une volée d'escalier est créée vers la salle de jeux aménagées dans les combles ;

Considérant qu'à l'entresol entre le 2^{ème} étage et les combles, un volume est construit en façade et toiture arrière ; qu'il accueille un WC et un accès vers le toit plat du 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'un potager terrasse en partie centrale du toit plat de l'extension projetée ; que le reste de la toiture est non accessible et verdurisé ;

Considérant que ce potager est constitué de bacs potagers de 60 cm de haut répartis autour d'un chemin en bois de 1,25 m de largeur et s'étendant sur toute la longueur de l'extension ;

Considérant que les bacs potagers font office de garde-corps ;

Considérant qu'en vue de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues, une distance de 1,90 m est respectée de part et d'autre de ce potager terrasse ;

Considérant que la demande déroge également aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre aménagée en partie arrière du 2^{ème} étage présente une hauteur sous plafond de 2,47 m au lieu des 2,50 m prévus ;

Considérant que la dérogation aux normes d'habitabilité porte donc uniquement sur 3 cm ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est minime et acceptable ;

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 – hauteur (titre I, art. 6) et en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

12^{ème} OBJET

Dossier 16765 – Demande de Madame Marie PUTTEMANS pour transformer et agrandir la toiture d'une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 18

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir la toiture d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame Marie PUTTEMANS, la demanderesse et Monsieur Jeremy PLATEAU, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande fait suite à un permis d'urbanisme délivré le 27 mai 2014 pour transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que ce permis n'a que partiellement été mis en œuvre (extension au rez-de-chaussée et remplacement des menuiseries en façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification et l'agrandissement du volume de toiture
- l'aménagement d'une chambre supplémentaire 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 31 août 2017 au 14 septembre 2017 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, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

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 du volume de toiture projeté dépasse celui des constructions mitoyennes ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une rehausse de la façade arrière et d'un volume à toiture plate présentant un faux brisis en façade avant ;

Considérant que la rehausse de façade arrière s'appuie en grande partie à la construction mitoyenne de gauche existante ;

Considérant que le niveau de la toiture plate sera inférieur à celui du faite de la toiture en double pente existante et à celui de la construction mitoyenne la moins profonde (de droite), tout en assurant une hauteur sous plafond des pièces de vie aménagées en toiture de 2,50m ;

Considérant que la rehausse, telle que proposée, n'engendre que des rehausses relativement limitées des murs mitoyens ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre, art.6) ne porte que sur un faible dépassement, au niveau des acrotères de façades, du profil de la construction mitoyenne la plus haute ; qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le faux brisis, qui présente 2 baies de fenêtre, prévu en façade avant s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et de la ZICHEE ;

Considérant par conséquent que les modifications volumétriques de l'immeuble ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles 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.

13^{ème} OBJET

Dossier 16761 – Demande de la S.A. BEFIMMO pour placer 3 conteneurs enterrés en zone de recul, créer une terrasse et réaménager les abords à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux, chaussée de Wavre 1945

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

DESCRIPTION : placer 3 conteneurs enterrés en zone de recul, créer une terrasse et réaménager les abords à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux

ENQUETE : du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- le maintien de l'accès au parc, via une servitude ou un droit de passage
- les arbres représentés sur les plans qui ne correspondent pas à la réalité
- l'utilisation de la terrasse qui doit être limitée pour le personnel de bureau, à l'exclusion de fêtes

MOTIFS :

- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul non-aedificandi - jardinet)
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

AUDITION : Monsieur TOCK, le demandeur, Madame LHOEST et Monsieur Frédéric DEVOS, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de placer 3 conteneurs enterrés en zone de recul, créer une terrasse et réaménager les abords à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'installation de 3 conteneurs enterrés en zone de recul, vers la chaussée de Wavre
- la création d'une terrasse surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée
- le réaménagement des abords de l'immeuble (modification des niveaux du sol, chemins, escaliers, plantations)
- le réaménagement de l'entrée vers l'avenue des frères Goemaere
- transformer une baie de fenêtre en baie de porte en façade arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 août 2017 au 14 septembre 2017 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le maintien de l'accès au parc, via une servitude ou un droit de passage
- les arbres représentés sur les plans qui ne correspondent pas à la réalité
- l'utilisation de la terrasse qui doit être limitée pour le personnel de bureau, à l'exclusion de fêtes

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul non-aedificandi - jardinet (art. 3) en ce que la demande prévoit la réalisation de nouveaux murs de soutènement de plus d'1m de haut et la pose de 3 conteneurs à déchets enterrés ;

Considérant que la zone d'intervention concernée est relativement réduite par rapport à la taille de la parcelle ;

Considérant que les 3 conteneurs seront à moitié enterrés, la partie hors-sol étant limitée à 1,20 m de hauteur ;

Considérant que les 30 m² concernés seront recouverts de dolomie, qui maintient la perméabilité de la zone ;

Considérant cependant que le porphyre concassé est un matériau naturel plus adapté (Ph) ;

Considérant de plus qu'une haie d'1,80 m de haut est prévue à l'alignement, ainsi qu'une grille latérale ; que ce dispositif permet de rendre discrète l'intervention en zone de recul ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul non-aedificandi - jardinet (art. 3) liées à l'installation des conteneurs à déchets sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une terrasse à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que cette terrasse en bois sera installée sur une structure métallique quelque peu surélevée par rapport au niveau du sol (moins d'1 m) ;

Considérant que cette terrasse reste l'accessoire des bureaux installés dans l'immeuble et ne sera pas accessible au public ;

Considérant que les abords sont réaménagés, à l'arrière de l'immeuble, de manière à recréer un cheminement piéton entre la nouvelle baie de porte, la terrasse, le parc et la sortie vers l'avenue des Frères Goemaere ;

Considérant que le demandeur apporte en séance une version modifiée de la terrasse et des abords aménagés ;

Considérant que le chemin, à réaliser en pavés de porphyre sera en partie carrossable, pour permettre l'accès au véhicule d'entretien d'accéder à l'arrière de l'immeuble et au parc ;

Considérant que cette partie carrossable est limitée, qu'elle ne permet pas de rejoindre l'entrée du bâtiment sur la chaussée de Wavre ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter l'accès carrossable à l'intérieur de la propriété aux pieds de l'escalier d'accès à la terrasse ;

Considérant que les aménagements des abords prévus sont qualitatifs et ne modifient quasiment pas le taux d'imperméabilité de la parcelle (de 30,6 à 30,9%) ;

Considérant qu'environ la moitié arrière de la propriété est un parc ; que celui-ci est accessible au public depuis de nombreuses années ;

Considérant néanmoins que ce parc est une propriété privée et qu'aucune servitude ou accord relatif à un accès au parc n'est mentionné dans l'acte d'achat du bien ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une clôture avec portail le long de l'avenue des Frères Goemaere ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul non-aedificandi – clôtures (art. 4) en ce que le portail n'est pas placé à l'alignement ;

Considérant que celui-ci est déplacé à environ 7 m à l'intérieur de la propriété ;

Considérant que cette enclave permet de ne pas encombrer la rue ni le trottoir lorsque des véhicules entrent dans la propriété ;

Considérant de plus que cette entrée de 8 m est bordée de haies et qu'elle est intégrée à la haie existante le long de la propriété ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de préciser le dessin, matériau, couleurs et dimensions du portail et des nouvelles clôtures et de limiter leur hauteur à 1,80m, afin de ne pas dépasser les plantations ;

Considérant dès lors que les interventions prévues au niveau de l'avenue des Frères Goemaere s'intégreraient discrètement aux qualités paysagères du site et que la

dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul non-aedificandi - clôtures (art. 4) est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir du porphyre concassé en zone de recul, en lieu et place de la dolomie
- limiter l'accès carrossable à l'intérieur de la propriété aux pieds de l'escalier d'accès à la terrasse
- préciser le dessin et les dimensions du portail et des clôtures vers l'avenue des Frères Goemaere et limiter leur hauteur à 1,80m

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 (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul non-aedificandi - jardinet (art. 3) et de zone de recul non-aedificandi - clôtures (art. 4) 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.

14^{de} VOORWERP

Dossier 16653 – Aanvraag van Mijnheer Patrick NILENS voor het onderverdelen en het verbouwen van een ééngezinswoning, Krijgskundestraat van 18 tot 20

GEBIED : in het GBP : gemengd gebied
in het BBP nr 6 (K.B. 08/02/1985) : woon-, handels- en nijverheidsgebied

BESCHRIJVING : het onderverdelen en het verbouwen van een ééngezinswoning

ONDERZOEK : van 8 juni 2017 tot 22 juni 2017. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN :

- afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en op art.6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV
- afwijkingen van het voorschrift IV, 2) (gabariet - inplanting (hoogte van de gebouwen)) en van het voorschrift IV, 3) (daken (bezaaiing van de platte daken)) van het bijzonder bestemmingsplan nr 6
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

AUDITIE : nihil. Advies uitgesteld.

ADVIES WORDT OPGESTELD

15^{ème} OBJET

Dossier 16656 – Demande de Monsieur Michel ARETS pour mettre en conformité la transformation d'une véranda à l'arrière d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette de 131 à 135

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité la transformation d'une véranda à l'arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la rehausse du mur mitoyen est plus importante que prévu causant une perte importante de luminosité et de visibilité sur le paysage pour les voisins du n° 129
- le mur mitoyen de droite est recouvert de tuiles faîtières terra cotta et non de pierre bleue
- le mur de la véranda n'est pas repris sur le plan de coupe
- la rehausse de façade arrière, autorisée précédemment et portant sur 90 cm, atteint de fait 1,12 m
- la rehausse de façade arrière dont la réalisation n'est pas conforme à ce qui était prévu (mur plein isolé par l'extérieur au lieu d'un mur creux).
- la finition en bardage bois de la rehausse de façade arrière nuit à l'harmonie des façades arrières des maisons voisines
- le prolongement de la toiture arrière fait qu'elle dépasse la façade de +/- 40 cm
- la présence de panneaux en bois plein (brise-vue) sur la terrasse côté jardin vers les propriétés voisines
- les matériaux prévus pour la corniche arrière ne sont pas précisés sur les plans
- le mur avant de la rehausse du toit repose sur une structure en bois, ce qui risque de poser un problème de stabilité
- les travaux durent depuis plusieurs années. Il faudrait se tenir à une date de fin de chantier ;

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : néant. Report d'avis.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation d'une véranda à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- **la rehausse et l'allongement du mur mitoyen de droite ;**
- **la transformation du mur mitoyen en escalier en un mur en pente ;**
- **la rehausse et la transformation du toit de la véranda sise à l'arrière du 1^{er} étage ;**
- **la pose de brise-vues en bois à cheval sur la limite mitoyenne ;**
- **la pose d'un bardage en bois sur la partie haute de la façade arrière ;**

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 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur

- **la rehausse du mur mitoyen, qui est plus importante qu'indiqué sur le plans causant une perte importante de luminosité et de visibilité sur le paysage pour les voisins du n° 129**
- **le recouvrement du mur mitoyen de droite par des tuiles faïtières terra cotta et non de la pierre bleue**
- **la rehausse de façade arrière, autorisée précédemment et portant sur 90 cm, qui atteint de fait 1,12 m**
- **la rehausse de façade arrière dont la réalisation qui n'est pas conforme à ce qui était prévu (mur plein isolé par l'extérieur au lieu d'un mur creux).**
- **la finition en bardage bois de la rehausse de façade arrière qui nuit à l'harmonie des façades arrières des maisons voisines**
- **le prolongement de la toiture arrière qui fait qu'elle dépasse la façade de +/- 40 cm**
- **la présence de panneaux en bois plein (brise-vue) sur la terrasse côté jardin vers les propriétés voisines**
- **l'absence de précision sur les plans quant aux matériaux prévus pour la corniche arrière**
- **la présence d'une structure en bois sur laquelle repose le mur avant de la rehausse du toit, ce qui risque de poser un problème de stabilité**
- **les travaux qui durent depuis plusieurs années et la demande de fixer une date de fin de chantier, laquelle il y a lieu de respecter ;**

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour la construction d'une extension arrière, la modification de toiture et la régularisation d'une modification de destination partielle a été délivré en date du 22 juillet 2009 ;

Considérant qu'un bardage bois a été apposé en partie supérieure de la façade arrière (sur les derniers 1,15 mètres) ;

Considérant qu'un isolant a été apposé sur la façade en-dessous de ce bardage ;

Considérant par conséquent que la façade, ainsi que le bords de la toiture arrière dépasse du profil des constructions voisines ;

Considérant que ce bardage ne s'intègre ni aux caractéristiques architecturales du bien, ni à celles du bâti environnant ;

Considérant de plus que les façades arrières des maisons de ce tronçon de la rue de la Vignette sont enduites et relativement uniforme ;

Considérant en outre que la façade arrière est visible depuis la promenade verte et donc depuis l'espace public ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce bardage et de le remplacer par du cimentage ou de l'enduit de ton gris/blanc tel qu'autorisé par le précédent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs mitoyens (art.7) en ce que les brises-vues sont installés à cheval sur les limites mitoyennes ;

Considérant que ces brise-vues empêcheraient toute rehausse éventuelle de ce mur mitoyen ;

Considérant en outre que la terrasse autorisée est conforme aux dispositions du code civil en matière de vue directe ; que ces brise-vues n'ont donc pas lieu d'être ;

Considérant toutefois que la terrasse existante de fait ne respecte pas ni les plans annexés au permis d'urbanisme délivré, ni ceux annexés à la présente demande ;

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

Considérant que la présente demande déroge également 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 mur mitoyen de droite dépasse les profils mitoyens voisins ;

Considérant le mur mitoyen sollicité atteint une profondeur de 2,50 m, soit 10 cm de plus que la profondeur autorisée en 2009 ;

Considérant que la hauteur dudit mur atteint 2,82 m en sa partie basse et 3,25 m en sa partie haute, soit respectivement 9 cm et 24 cm de plus que les hauteurs autorisées par le précédent permis ;

Considérant également que ce mur, initialement construit *en escalier* à 3 marches, présente désormais une pente ;

Considérant que la toiture de la véranda est rehaussée de 29 cm ; qu'elle est désormais vitrée en lieu et place du toit plein isolé précédemment octroyé ;

Considérant que ces modifications supplémentaires de volume entravent davantage la vue générale depuis la construction voisine de droite ;

Considérant que ces dérogations n'ont été ni sollicitées, ni argumentées ;

Considérant que ces modifications sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et architecturales du voisinage ;

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

Considérant en outre que les lettres de réclamation et les photographies introduites en cours d'enquête indiquent plusieurs discordances entre les travaux réalisés (la situation existante de fait) et les plans annexés à la présente demande ;

Considérant que les discordances observées concernent principalement :

- **la réalisation de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage non conforme au dessin et aux conditions imposées (recul de 2 m par rapport aux limites mitoyennes) par le permis d'urbanisme octroyé en 2009**
- **la profondeur de la véranda par rapport à celle du mur mitoyen de droite**
- **la hauteur du mur mitoyen de droite dépassant de fait le haut de la corniche arrière du voisin de droite (n°129)**
- **la profondeur de la toiture et du plan de façade arrière (isolation et bardage bois) par rapport aux profils mitoyens voisins**
- **la hauteur de la rehausse de façade arrière**
- **l'absence de double vitrage translucide contre la limite mitoyenne droite du châssis de la véranda**
- **l'absence de corniche en toiture arrière**

Considérant qu'en date du 6 juillet 2017 la commission de concertation a décidé de reporter son avis et a invité le demandeur à introduire, pour le 9 août 2017 au plus tard, des plans et des photographies complètes et corrigées permettant de statuer sur la demande en toutes connaissances de cause ;

Considérant qu'à ce jour aucun document n'a été introduit ;

Considérant les discordances importantes subsistant entre les plans et la réalité ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de déterminer l'ampleur des dérogations liées au projet, ni même le détail du projet ;

Considérant par conséquent que, sur base des plans fournis et en l'absence de représentation fidèle et à l'échelle de l'ensemble des travaux réalisés, la commission de concertation ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande par manque substantiel d'information ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et les dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont refusées et le permis d'urbanisme doit être refusé.