



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

**20/05/2021**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Madame BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame CORE, membre BDU-Patrimoine culturel  
Monsieur RUBIN, membre Bruxelles Environnement  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire  
Madame S. SANTORINI, assistante administrative  
Madame G. VANDE VELDE, secrétaire technique  
Madame A. MASI, responsable de service  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :**

Madame de VOS, Echevine

---

**1<sup>er</sup>OBJET**

**Dossier 17756 – Demande de Madame WUIDAR pour isoler la toiture d’une maison par l’extérieur et en modifier des éléments (corniche, cheminées) avenue du Kouter 236**

---

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

**DESCRIPTION :** isoler la toiture d’une maison par l’extérieur et en modifier des éléments (corniche, cheminées)

**ENQUETE :** du **22/04/2021** au **06/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

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

**AUDITION :** Madame WUIDAR, la demanderesse

**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 subséquemment ;

Considérant qu’il s’agit d’isoler la toiture par l’extérieur et en modifier des éléments (corniche, cheminées) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L’isolation par l’extérieur de la toiture

- Le remplacement des habillages de corniche
- La mise en conformité du remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC blanc et de la couleur des briques de revêtement
- Diverses opérations sur les accessoires de la toiture et des façades

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/04/2021 au 06/05/2021 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 - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse le profil de la toiture de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que le dépassement du profil de la toiture voisine dû à l'isolation par l'extérieur est de 14,5 cm ;

Considérant que le bien est une maison 3 façades sise en bout de rangée ;

Considérant que le bien concerné et les constructions voisines présentent un front de bâtisse en retrait de l'alignement ;

Considérant que l'impact de la rehausse de la toiture est relativement limité ;

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

Considérant que l'habillage en PVC de la corniche, établi sans permis d'urbanisme, est remplacé par un habillage en Cedral lisse, de couleur gris requin ;

Considérant que les joues et toiture de la lucarne sont isolées et recouvertes d'un habillage en Cedral gris requin ;

Considérant que la couleur de ces nouveaux habillages est identique à celle de la porte de garage et de la porte d'entrée ;

Considérant que les châssis sont actuellement en PVC blanc ; que les châssis d'origine en bois ont donc été remplacés sans permis d'urbanisme ;

Considérant que les nouveaux châssis respectent les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant que la façade présente un revêtement en briques rouges ; que le dernier permis d'origine prévoit des briques grises ;

Considérant que la cheminée du versant avant est supprimée et remplacée par deux tuiles douilles et des mitrons d'aération ;

Considérant que l'ensemble des modifications prévues s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

### **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.

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17806 – Demande de Monsieur MOHAMMAD pour régulariser une annexe et transformer un appartement au 1<sup>er</sup> étage, chaussée de Wavre 1223A**

---

**ZONE :**                    au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant  
                                   au PPAS : zone d'habitation, commerce et industrie du PPAS n° 6 (AR du 08/02/1985)

**DESCRIPTION :**        **régulariser une annexe et transformer un appartement au 1er étage**

**ENQUETE :** du **22/04/2021** au **06/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Monsieur MOHAMMAD, le demandeur, Monsieur SPITZER, 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, 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 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 régulariser une annexe et transformer un appartement au 1<sup>er</sup> étage;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition / reconstruction de l'extension abritant la salle de bain
- l'aménagement d'une cloison réduisant la superficie du séjour en dessous du minimum imposé par le RRU

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/04/2021 au 06/05/2021 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 - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension de la salle de bain dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que cette extension ne dépasse pas la profondeur totale du bâtiment à cet étage ;

Considérant que la superficie de l'extension en dérogation n'est que d'environ 2 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la dérogation est relativement minime ;

Considérant que la toiture plate à l'arrière de l'extension est inaccessible, mis à part pour l'entretien ; que cela est garanti par la présence d'un garde-corps ;

Considérant par conséquent que la démolition et la reconstruction de l'extension abritant la salle de bain n'est 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 l'aménagement d'un bureau séparé du living par une cloison réduit la superficie du living à environ 17 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette modification s'accompagne de la suppression de la cloison entre le living et la cuisine ;

Considérant qu'ainsi, l'ensemble cuisine / living dépasse 32 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'aménagement projeté est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'il est acceptable ;

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

**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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

#### **Dossier 17804 – Demande de la SPRL LINCHPIN pour modifier la façade avant d'une poissonnerie et aménager un escalier chaussée de Tervuren 95**

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>modifier la façade avant d'une poissonnerie et aménager un escalier</b>
<b>ENQUETE :</b>	néant. Uniquement pour avis
<b>MOTIFS :</b>	-application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
<b>AUDITION :</b>	M. PORTIER et Mme PITZ, les demandeurs, M.LAMBERT, l'architecte.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit de modifier la façade avant d'une poissonnerie et aménager un escalier;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement de destination d'une partie du commerce en activité productive artisanale (atelier de poissonnerie)
- la création d'un escalier permettant de relier l'atelier du rez-de-chaussée au local de stockage du sous-sol
- la modification de la façade avant

Considérant que le bien, en situation de droit, comporte un commerce au rez-de-chaussée et un local de stockage au sous-sol ;

Considérant que le projet prévoit le changement de destination d'une partie du commerce en activité productive, à savoir 149 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une cloison est prévue afin de séparer l'espace destiné au commerce et l'espace destiné aux activités productives ;

Considérant qu'un nouvel escalier est prévu afin de lier l'atelier du rez-de-chaussée et le local de stockage du sous-sol ;

Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme indique que la destination du sous-sol (stockage) est inchangée ;

Considérant que le demandeur indique en séance vouloir utiliser une partie du sous-sol pour l'exercice d'une activité productive ;

Considérant que l'affectation de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface destinée aux activités productives en zone d'habitation nécessite la tenue d'une enquête publique en vertu de la prescription 2.2 du PRAS ; que tel n'a pas été le cas en l'espèce, vu les données renseignées dans le formulaire de demande de permis ;

Considérant qu'il convient de préciser dans les plans la partie du sous-sol utilisée en atelier, étant entendu que la superficie totale affectée aux activités productives ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> dans l'ensemble du bâtiment et de corriger les formulaires en conséquence ;

Considérant que le demandeur indique également qu'à terme, le reste du sous-sol sera majoritairement utilisé également dans le cadre d'une activité productive (ferme aquaponique / bassins de pisciculture) ;

Considérant qu'un tel changement de destination devra faire l'objet d'un second permis d'urbanisme (avec enquête publique) préalablement à sa mise en œuvre ainsi que d'un permis d'environnement de classe 1B ;

Considérant qu'en attendant l'obtention de ces permis supplémentaires, l'atelier autorisé par le présent permis ne peut servir qu'à la préparation des produits vendus dans la partie commerciale du bien ;

Considérant que l'activité prévue est susceptible de générer une quantité importante de déchets ;

Considérant que ces déchets ne peuvent être déposés sur le trottoir en attendant leur collecte, vu les désagréments que cela occasionnerait pour le voisinage (odeurs, sacs éventrés,...) ;

Considérant que le demandeur indique disposer d'un conteneur pour leur entreposage en attendant leur collecte ;

Considérant qu'il convient de préciser dans les plans l'emplacement du conteneur à déchet ;

Considérant que tant l'activité commerciale que l'activité productive sont de nature à générer des odeurs fortes et dérangeantes pour le voisinage ;

Considérant qu'il convient de prévoir un dispositif de ventilation rejetant en toiture les gaz, fumées et odeurs de l'exploitation ;

Considérant que ce dispositif devra présenter un débit et une hauteur suffisante pour assurer une bonne dispersion de l'air rejeté ;

Considérant que le conduit devra être placé le long de la façade arrière du bien sis aux n°2-4 de la rue des Deux Chaussées et devra déboucher au-dessus du niveau de corniche dudit bâtiment ;

Considérant que le caisson abritant la machinerie et le moteur de ce dispositif de ventilation ne peut être placé sur la toiture ; qu'il devra être installé à l'intérieur du bâtiment afin d'en limiter les nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que l'exercice de l'activité prévue nécessite la livraison de produits ; que le bien ne présente aucun emplacement de stationnement ni de livraison sur sa parcelle ;

Considérant que les livraisons devront donc se faire sur l'espace public ;

Considérant que le demandeur indique en séance que les livraisons se feront par des camionnettes et pas par des camions ;

Considérant qu'il conviendra d'utiliser les emplacements de stationnement classiques prévus en voirie ;

Considérant que, si des difficultés se font ressentir à cause des livraisons, l'administration communale est susceptible d'envisager de prévoir une aire de livraison partagée entre tous les commerces alentours ;

Considérant que la demande prévoit de modifier la façade avant ;

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 qu'il s'agit plus particulièrement d'agrandir la baie du rez-de-chaussée afin de créer un ensemble vitrine + porte d'entrée vitrée en aluminium gris foncé, de repeindre les éléments métalliques de couleur verte en gris foncé et d'ajouter des pare-soleils en bois devant la surface vitrée située au-dessus de la vitrine ;

Considérant que ces modifications permettent de donner à la façade avant les caractéristiques d'un immeuble de commerce ;

Considérant que l'aération actuelle en façade avant et donnant sur la rue est supprimée ;

Considérant que les modifications prévues en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un lettrage découpé parallèle à la façade et d'une enseigne circulaire perpendiculaire à celle-ci ;

Considérant qu'il convient d'introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée pour ces éléments ; que ces éléments doivent être retirés des plans ou être indiqués uniquement pour information ;

Vu l'avis **T.2021.0361/1/CAP/dd** du 07/05/2021 du SIAMU, rendu sur la demande ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- préciser la partie du sous-sol utilisée en atelier, étant entendu que la superficie totale affectée aux activités productives ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> dans l'ensemble du bâtiment
- l'atelier ne peut servir qu'à préparer les produits mis en vente dans les locaux. Toute autre activité (aquaponie, pisciculture) doit faire l'objet d'un permis de classe 1B et d'un second permis d'urbanisme préalablement à sa mise en oeuvre
- Préciser l'emplacement du conteneur à déchet, avec interdiction formelle de placer les déchets sur la voirie en attente de leur collecte
- prévoir un dispositif d'aération / ventilation d'un débit suffisant pour assurer l'absence d'odeur dans le voisinage, placer le long de la façade du bâtiment sis au n°2-4 de la rue des Deux Chaussées un conduit d'aération dont le niveau supérieur doit monter au-dessus de la corniche dudit bâtiment, et dont le moteur sous la toiture plate, dans le bâtiment.
- Ne réaliser des livraisons que par camionnette et utiliser les emplacements de stationnement disponibles en voirie ou, le cas échéant, une zone de livraison aménagée par l'administration communale
- Supprimer des plans les enseignes

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 certaines adaptations.

Des plans modificatifs devront être soumis à l'approbation du Collège Echevinal préalablement à la délivrance du permis

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17823 – Demande de Monsieur et Madame VAN VERDEGEM-LEFEBVRE pour mettre en conformité une maison unifamiliale, avenue Henri de Brouckère 106**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **22/04/2021** au **06/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** M. et Mme VAN VERDEGEM-LEFEBVRE, les demandeurs, Monsieur MOENAERT, l'architecte

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

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

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

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

- de la démolition d'un bâtiment arrière et de la construction d'une extension au bâtiment avant
- de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/04/2021 au 06/05/2021 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 – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'extension projetée dépasse celui de la construction mitoyenne la plus profonde ;

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 l'absence de plans décrivant la situation licite du bien ;

Considérant cependant que les photographies aériennes montrent la présence d'un arrière-bâtiment relié au bâtiment avant par une extension de ce dernier ;

Considérant qu'une première partie de cet arrière-bâtiment a été démolie entre 1953 et 1971 ; qu'une seconde partie a été démolie entre 1987 et 1996 ;

Considérant qu'une extension supplémentaire au bâtiment avant a été construite entre 1987 et 1996 ; que les volumes du bâtiment sont inchangés depuis ;

Considérant que les extensions à mettre en conformité accueillent un espace living / salle à manger de plus de 30 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les transformations successives du bien permettent d'augmenter la superficie de la zone de cours et jardin ;

Considérant que l'extension projetée s'adosse à un mur mitoyen existant ; que le bâtiment voisin au n°104 présente des extensions sur toute la profondeur de sa parcelle ;

Considérant par conséquent que les extensions à mettre en conformité 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 que les châssis d'origine de la façade avant, présumés en bois vu l'ancienneté de l'immeuble, ont été remplacés par des châssis et portes en PVC blanc ; que la corniche présente un habillage en PVC blanc ;

Considérant que la forme des châssis existants du premier étage ne respecte pas le cintrage des baies dans lesquelles ils s'insèrent ; que le châssis du rez-de-chaussée ne présente ni division ni imposte ;

Considérant que les châssis projetés présentent tous une imposte vitrée en leur partie supérieure, s'alignant dans le cas du châssis du rez-de-chaussée avec l'imposte de la porte d'entrée ;

Considérant que les châssis projetés du premier étage présentent des formes épousant le cintrage des baies dans lesquelles ils s'insèrent ;

Considérant qu'il convient de prévoir soit des châssis en bois, soit des châssis en PVC structuré, sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes ;

Considérant que la porte d'entrée est en bois, peint en blanc ;

Considérant que les modifications de la façade avant s'insèrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant, moyennant la modification liée aux châssis énoncée plus haut ;

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

#### **Avis favorable à la condition suivante :**

- **vu le remplacement des châssis, prévoir soit (de préférence) des châssis en bois, soit des châssis en PVC structuré, sans grille de ventilation et ni évacuation des eaux apparentes**

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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17612 – Demande de Monsieur SCHOBENS pour créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale et mettre les châssis en façade avant en conformité, boulevard du Souverain 83**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale et mettre les châssis en façade avant en conformité**
- ENQUETE :** du **22/04/2021** au **06/05/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- la perte d'ensoleillement et de luminosité causée par l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur), art.11 (aménagement de la zone de recul) 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)
  - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur SCHOBENS, le demandeur, Madame DEMUELENAERE, l'architecte.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit de créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale et mettre les châssis en façade avant en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la mise en conformité des modifications en façade avant
- le réaménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/04/2021 au 06/05/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte d'ensoleillement et de luminosité causée par l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;



Considérant que l'extension dépasse de 3 m le profil mitoyen le plus profond et de 5 m le profil mitoyen le moins profond (n°83)

Considérant que le front de bâtisse arrière actuel s'aligne sur celui des bâtiments voisins aux n° 79 et 81 ;

Compte tenu de l'orientation sud-est par rapport au voisin de gauche, un recul d'au moins 2 m est susceptible de minimiser l'impact de l'extension sur le voisin ;

Considérant que cette extension accueille un bureau ;

Considérant que cette diminution de la taille de l'extension ne met pas en péril les qualités résidentielles du bien ;

Considérant par conséquent que l'extension ainsi modifiée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art.4) en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet et qu'aucune clôture conforme aux prescriptions n'est prévue à l'alignement ;

Considérant que la zone de recul présente une superficie de plus de 70 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement en dalle gazon ; qu'ainsi l'entièreté de la zone pourrait être utilisée pour le stationnement ;

Considérant que l'aménagement des zones de recul doit participer à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'il convient d'améliorer significativement le taux de superficie de pleine terre et plantée de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul ne peut servir d'emplacement de stationnement ; que l'accès au garage peut être imperméabilisé ;

Considérant que des murets conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses doivent être établis à l'alignement, à l'exception des passages piétons / carrossable ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art.4) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les châssis et portes en bois en façade avant ont été remplacés par des éléments en PVC ; que leur mise en conformité est demandée ;

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 porte de garage en partie vitrée est remplacée par une porte de garage entièrement pleine ;

Considérant que les châssis projetés respectent les divisions et formes des châssis d'origine ;

Considérant que les différentes menuiseries de la façade avant présentent une teinte unique (blanc) ;

Considérant l'ancienneté des châssis actuellement placés ; qu'il est nécessaire de remplacer les châssis au terme d'un certain délai pour des questions d'isolation ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir des châssis de préférence en bois, ou en PVC structuré sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes ;

Considérant que, moyennant cette adaptation, les modifications apportées en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- observer un retrait d'au moins 2 m avec la limite mitoyenne de gauche pour l'extension du rez-de-chaussée

- améliorer significativement le taux de surface plantée et en pleine terre, en zone de recul ; construire à l'alignement des murets conformes au règlement communal d'urbanisme
- prévoir des châssis de préférence en bois, ou en PVC structuré sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes

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 dérogations en matière de profondeur de la construction (titre I art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (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.

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier PUB/151 – Demande de S.R.L. CLEAR CHANNEL pour remplacer le panneau publicitaire existant de 8m<sup>2</sup> par un panneau digital de même surface réalisé entièrement en matériaux durables et alimenté en énergie verte, chaussée de Wavre 1608**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant  
 Au RRU : zone restreinte

**DESCRIPTION :** remplacer le panneau publicitaire existant de 8m<sup>2</sup> par un panneau digital de même surface réalisé entièrement en matériaux durables et alimenté en énergie verte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 que le bien se situe en zone de publicité restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer le panneau publicitaire existant de 8m<sup>2</sup> par un panneau digital de même surface réalisé entièrement en matériaux durables et alimenté en énergie verte ;

Considérant qu'il s'agit du pignon de l'immeuble jouxtant la promenade verte;

Considérant dès lors que ce pignon ne devrait pas être construit ;

Considérant que le demandeur y a posé une fresque décorative il y a quelques années;

Considérant que le PRAS affecte la promenade verte en zone verte ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU en matière d'interdiction de la publicité (titre VI, art. 4) en ce que le panneau est prévu à moins de 20 m d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde (« habitation double », chaussée de Wavre 1604-1606 – Arrêté du Gouvernement du 22/09/1994) ; que, néanmoins, il n'impacte nullement ce bien ;

Considérant que la demande s'intègre parfaitement à son environnement et ne génère aucune nuisance aux usagers de l'espace public ;

Considérant que demandeur déclare en séance que le réglage de la luminosité du dispositif s'ajustera de manière automatique par rapport à la luminosité ambiante ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que le panneau pourra, notamment, diffuser un affichage communal ou régional (d'utilité publique), afin de respecter l'esprit de l'article 31 du RRU ;

Considérant qu'il convient d'éviter les fonds blancs dans l'affichage et que la transition entre les affichages s'opèrera de manière douce ;

Considérant le remplacement du panneau publicitaire existant par un panneau digital de même surface ;

Considérant l'empreinte de l'ancien support, le mur pignon sera entièrement restauré ;

Considérant la qualité de la fresque et l'entretien de la zone ;

Considérant que le panneau est situé dans un plan parallèle à celui du pignon ;

Considérant, de plus, que le nouveau dispositif sera placé à 50 cm de la limite avant du pignon ;

Considérant que sa saillie est limitée à 25 cm ;

Considérant l'absence de gêne de voisinage ;

Considérant que le dispositif est situé en liseré de noyau commercial ;

Considérant qu'il y a lieu d'imposer un horaire limitant l'éclairage de ce dispositif ;

Considérant qu'il est demandé d'éteindre le panneau publicitaire entre 21h et 7h mais qu'il sera toutefois permis d'adapter l'horaire du panneau en fonction du coucher et du lever du soleil en respectant l'horaire de 22h et 6h ;

Considérant, dès lors, qu'il ne contrevient pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant, par conséquent, que la dérogation aux prescriptions du RRU (titre VI, art. 4 § 1, 2°) est acceptable.

**Avis favorable conditionnel unanime pour une durée de 6 ans et moyennant les conditions suivantes :**

- régler la luminosité du dispositif de manière automatique par rapport à la luminosité ambiante ; en vue de réduire l'impact de l'affichage lumineux par temps sombre ;
- éviter les fonds blancs dans l'affichage ;
- assurer la douce transition entre les affichages (éviter les « effets flash ») ;
- éteindre le panneau publicitaire entre 21h et 7h ; toutefois il est permis d'adapter l'horaire du panneau en fonction du coucher et du lever du soleil en respectant l'horaire de 22h et 6h.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation à l'article 4 §1 2° du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (interdiction de la publicité) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et le permis peut être délivré.

## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier PE/1339 – Demande de l'association des copropriétaires des immeubles LA CHASSE ROYALE pour l'exploitation d'un immeuble à appartements et un magasin sis Clos Lucien Outers 22 – 27**

---

**ZONE :** au PRAS : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone de forte mixité  
 le long d'un liseré de noyau commercial  
 le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** **Exploitation d'un immeuble à appartements et un magasin**

**ENQUETE :** du **22/04/2021** au **06/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

**AUDITION :** Monsieur Kim-David SPAEV, gestionnaire mandaté par le Syndicat Trust Office sprl pour la copropriété, et Monsieur Bruno Liebhaberg, propriétaire du magasin.

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

Considérant que la demande se situe en zone forte mixité au PRAS ;  
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement d'immeuble de logements avec magasin et parking couvert et non couvert ;  
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE

La commune d'Auderghem attire l'attention sur le fait que le dépôt de feux d'artifice devra faire l'objet d'une demande de classe 2 (extensive au PE 1703816) à introduire à Bruxelles Environnement, après que le PE 1703816 ait été délivré.

## 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17805 – Demande de Monsieur GREINER pour rénover et isoler une maison unifamiliale 3 façades et créer une extension au rez-de-chaussée, avenue François-Elie Van Elderen 29**

---

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

**DESCRIPTION :** **rénover et isoler une maison unifamiliale 3 façades et créer une extension au rez-de-chaussée**

**ENQUETE :** du **22/04/2021** au **06/05/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- L'impact de la rehausse du mur mitoyen de l'extension du rez-de-chaussée sur le terrain du n°31
- Les dimensions de la lucarne et sa proximité avec la limite mitoyenne (23 cm) ainsi que les vues plongeantes générées par cet élément
- L'esthétique des modifications (tuiles et panneaux noirs), non conforme à l'esthétique générale du quartier, particulièrement en ce qui concerne la couleur des tuiles de toiture, noires alors que les autres bâtiments du quartier ont tous des tuiles rouges

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur- lucarnes), art.11 (aménagement de la zone de recul), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) 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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur KOWALSZYK, l'architecte.

**AVIS EN ATTENTE**

## **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17811 – Demande de Madame MAHIEU pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue du Vieux Moulin 114**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n°26 (02/10/1981): zone de construction d'immeubles résidentiels en ordre discontinu

**DESCRIPTION :** **transformer et agrandir une maison unifamiliale**

**ENQUETE :** du **22/04/2021** au **06/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.6 (toiture - éléments techniques) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- dérogation à la prescription VII du plan particulier d'affectation du sol n° 26 (zone de recul)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**AUDITION :** M. Jean-François MAHIEU, conseil de la demanderesse et Mme Géraldine MAHIEU, la demanderesse.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de construction d'immeubles résidentiels en ordre discontinu du PPAS n°26 arrêté par arrêté royal du 02/10/1981 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la façade avant (revêtement, châssis, porte d'entrée)
- la transformation et l'agrandissement des extensions du rez-de-chaussée et du premier étage
- l'aménagement de la zone de cours et jardin et la construction d'une piscine

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/04/2021 au 06/05/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ainsi que pour immeuble situé dans la zone de protection d'un bien classé, en application des articles 207, § 1er, al. 4 et 237 du CoBAT ;

Vu l'avis **AA/AH/AUD20081\_PU\_VieuxMoulin\_114** de la Commission Royale des Monuments et Sites du 19/05/2021 ;

Considérant que le bien présente des caractéristiques architecturales d'inspiration néo-classiques ;

Considérant que tous les éléments de façade avant ne sont pas entièrement légendés sur les plans; qu'il convient de revoir et corriger les légendes afin que les élévations soient correctement caractérisées ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium;

Considérant que les châssis projetés respectent les dimensions et cintrages des baies dans lesquelles ils s'insèrent ;

Considérant cependant que des menuiseries en aluminium ne sont pas nature à s'intégrer correctement à la façade d'inspiration néo-classique ;

Considérant qu'il convient de prévoir des châssis en bois en façade avant ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée à rue ; que cette porte d'entrée est constituée de deux parties fixes encadrant l'ouvrant, chacune des parties présentant une surface majoritairement vitrée protégée par un élément décoratif en ferronnerie ;

Considérant que la porte d'entrée projetée présente également une partie centrale fixe encadrée par deux éléments fixes ;

Considérant que la porte est en aluminium, de teinte gris foncé ; que la porte ne présente aucune partie vitrée et que l'ensemble ne présente aucun élément en ferronnerie ;

Considérant que la porte d'entrée projetée présente un style en contradiction avec le celui du reste de la façade avant ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte d'entrée s'intégrant mieux dans le cadre urbain environnant et qui s'harmonise mieux avec le style architectural du bâtiment (caractère néoclassique en s'inspirant de la porte d'entrée existante) ;

Considérant que la demande déroge à la prescription VII (zone de recul) du plan particulier d'affectation du sol n°26 en ce que l'extension du premier étage se situe dans une zone destinée à l'aménagement des zones de recul ;

Considérant que cette extension se fait au-dessus d'un volume existant ;

Considérant que ce volume existant a été construit avant l'entrée en vigueur du PPAS ;  
Considérant que, parallèlement à la construction de cette extension, la toiture en pente de la partie droite du bâtiment est supprimée ;  
Considérant que l'extension projetée présente un revêtement en bardage ajouré en bois ;  
Considérant que ce matériau ne s'intègre pas au reste de la façade ;  
Considérant qu'il convient de choisir un revêtement qui s'harmonise avec le caractère architectural du bâtiment, par exemple par un enduit gris léger ou ton sur ton avec le reste de la façade, ou encore par un revêtement en pierre bleue ;  
Considérant que cette extension accueille des locaux habitables (une chambre à coucher de 20 m<sup>2</sup> et une extension d'une chambre de 21 m<sup>2</sup>) ;  
Considérant dès lors que la dérogation à la prescription VII (zone de recul) du plan particulier d'affectation du sol n°26 est acceptable, moyennant certaines adaptations ;  
Considérant que la demande prévoit divers travaux d'aménagement intérieurs et le remplacement de l'escalier principal à quart tournant par un escalier en colimaçon ;  
Considérant que ces transformations permettent de créer des espaces aérés, lumineux et confortables ; que les circulations et la répartition des locaux au sein du logement sont rationalisées ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce que la toiture de l'extension à l'arrière du rez-de-jardin du bâtiment principal est utilisée en terrasse ;  
Considérant que cette terrasse est située au même niveau que le rez-de-chaussée ; qu'un mur mitoyen existant la borde et qu'elle ne crée aucune vue plongeante sur le voisinage ni aucun vis-a-vis ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - éléments techniques (titre I, art. 6§3) est acceptable ;  
Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade latérale, en surplomb du terrain voisin de gauche ;  
Considérant qu'il convient de fournir l'accord écrit et enregistré du propriétaire du fonds concerné ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que le projet prévoit la construction d'une piscine et une imperméabilisation importante de la zone (terrasses de 161 m<sup>2</sup> + piscine de 29 m<sup>2</sup>) ;  
Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande présente une superficie de 2157 m<sup>2</sup> ; que le taux d'imperméabilisation projeté total ne s'élève qu'à environ 33% ;  
Considérant qu'il convient de rejeter les eaux pluviales des surfaces des terrasses et des zones de manœuvre dans le jardin et pas à l'égout ;  
Considérant que le bien se situe à moins de 60 m de deux sites Natura 2000 (Domaine Val Duchesse et Château Sainte Anne) ;  
Considérant qu'il convient d'éviter tout traitement au chlore pour l'entretien de la piscine ;  
Considérant que les équipements nécessaires à l'utilisation de la piscine (pompe à chaleur, dispositifs techniques) ne sont pas renseignés sur les plans ;  
Considérant qu'il convient de placer ces dispositifs de préférence en sous-sol ou dans un local ou cabanon fermé ;  
Considérant qu'il convient dans tous les cas de prévoir le placement des équipements précités du côté de la limite mitoyenne de droite (côté Valduchesse) ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) est acceptable ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- revoir et corriger les légendes des matériaux (élévations)
- prévoir pour la façade avant uniquement des châssis en bois

- prévoir une porte d'entrée s'intégrant mieux dans le cadre urbain environnant et qui s'harmonise mieux avec le style architectural du bâtiment (caractère néoclassique en s'inspirant de la porte d'entrée existante)
- choisir pour le nouveau volume au premier étage, un revêtement pour la façade à rue qui s'harmonise avec le caractère architectural du bâtiment (enduit gris léger ou ton sur ton, pierre bleue,...)
- fournir l'accord écrit et enregistré du propriétaire du terrain voisin de gauche concernant l'isolation placée en surplomb de sa parcelle
- évacuer les eaux pluviales des surfaces de terrasse et de manœuvre vers le jardin et pas à l'égout ;
- éviter un traitement au chlore pour l'entretien de la piscine, placer les dispositifs techniques de préférence en sous-sol ou dans un local / cabanon et dans tous les cas du côté de la limite mitoyenne de droite (Valduchesse) ;

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 – éléments techniques (titre I, art. 6§3) et d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) ainsi que la dérogation à la prescription VII du PPAS n°26 en matière zone de recul 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.

## 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17863 – Demande de Monsieur et Madame WYNGAARD-VAN STRYDONCK pour transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extension latérale, terrasse, modification des menuiseries, mise en conformité de l'aménagement des combles) avenue Sainte-Anne 13**

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extension latérale, terrasse, modification des menuiseries, mise en conformité de l'aménagement des combles)**
- ENQUETE :** du **22/04/2021** au **06/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Les remarques suivantes sont arrivées hors délai (11/05/2021) :
- la distance entre la limite mitoyenne et la nouvelle construction (de 21 cm) est insuffisante. En effet, la qualité des maisons 3 façades du quartier provient, entre partie, de la perception d'espace entre les habitations
  - les travaux risquent d'entraîner une instabilité du chemin et la disparition des haies existantes, avec le n° 15.
  - Le projet condamnera la liaison entre le jardin et la rue obligeant ainsi à passer sur le chemin du n° 15 avec les déchets de construction, les déchets verts ou les équipements encombrants nécessaires pour l'entretien du jardin ou la réalisation d'un chantier.
  - un recul de minimum un mètre, voire plus, devrait être envisagé.



- lors de l'exécution des travaux, certains arbres situés à proximité de la limite mitoyenne devront être abattus, ou fortement élagués, ce qui ouvrira la vue entre les habitations et réduira l'intimité mutuelle

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.11 (aménagement de la zone de recul) 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)

**AUDITION :** Madame VAN STRYDONCK, le demandeur, Monsieur DRATWA, l'architecte.

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extension latérale, terrasse, modification des menuiseries, mise en conformité de l'aménagement des combles) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une extension latérale semi-enterrée
- la création d'une terrasse en façade avant et l'aménagement de ses abords
- la mise en conformité de l'aménagement des combles
- la transformation intérieure des espaces
- l'agrandissement de baies en façade arrière
- les modifications de menuiseries

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/04/2021 au 06/05/202. Les remarques suivantes sont arrivées hors délai (11/05/2021) :

- la distance entre la limite mitoyenne et la nouvelle construction (de 21 cm) est insuffisante. En effet, la qualité des maisons 3 façades du quartier provient, entre partie, de la perception d'espace entre les habitations
- les travaux risquent d'entraîner une instabilité du chemin et la disparition des haies existantes, avec le n° 15.
- Le projet condamnera la liaison entre le jardin et la rue obligeant ainsi à passer sur le chemin du n° 15 avec les déchets de construction, les déchets verts ou les équipements encombrants nécessaires pour l'entretien du jardin ou la réalisation d'un chantier.
- un recul de minimum un mètre, voire plus, devrait être envisagé.
- lors de l'exécution des travaux, certains arbres situés à proximité de la limite mitoyenne devront être abattus, ou fortement élagués, ce qui ouvrira la vue entre les habitations et réduira l'intimité mutuelle

Considérant que le projet porte sur une maison unifamiliale 3 façades de 1948, faisant partie d'un ensemble constitué de deux maisons jumelles ; que le projet concerne la maison de gauche ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une extension latérale semi enterrée ;

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 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3 ) en ce que l'extension est en retrait par rapport au front de bâtisse ; que la demande déroge également aux prescriptions

du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce que la nouvelle extension est implantée en zone de recul et zone de retrait latéral ;

Considérant que cette nouvelle extension latérale est réalisée dans la continuité de la toiture en pente existante et est implantée en recul par rapport au front de bâtisse ;

Considérant que, pour ce faire, le niveau du sol est abaissé de 95 cm par rapport au niveau du rez-de-chaussée existant afin de créer une hauteur sous plafond suffisante dans une partie de l'extension ;

Considérant que la nouvelle extension abritera le séjour (situé en continuité de la salle à manger), d'une superficie plancher de 16,9 m<sup>2</sup> sous 2,50 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que le parement de l'extension sera réalisé en briques blanches ;

Considérant qu'une terrasse d'environ 13 m<sup>2</sup> est également créée devant cette extension (côté rue) ce qui augmente la surface construite en zone de retrait latéral ;

Considérant que la maison appartient à un ensemble de deux maisons construites en miroir ;

Considérant que la nouvelle extension serait visible depuis l'espace public ; qu'elle rompt l'homogénéité de cet ensemble ;

Considérant, en outre, que cette extension se situe (à son point le plus profond) à environ 20 cm de la limite mitoyenne du n°15 ; ce qui entraîne un espace résiduel difficile d'entretien ;

Considérant que l'existence de la zone de retrait latéral aménagée en jardin participe à la cohérence du quartier ;

Considérant que la construction d'une extension de superficie similaire pourrait être envisagée à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle serait dès lors non visible depuis l'espace public ;

Considérant que les zones de retrait latéral visent au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3 ), d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont refusées ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement des combles ;

Considérant que les combles ont été aménagés en une chambre parentale de 14 m<sup>2</sup> avec salle de bain ; que cette chambre est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle permet de disposer d'une chambre supplémentaire ;

Considérant que la demande porte également sur diverses transformations intérieures ; qu'une des chambres du 1<sup>er</sup> étage a été aménagée en une salle de jeux ;

Considérant que deux baies en façade arrière sont agrandies permettant un apport de lumière naturelle plus généreux aux pièces ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de menuiseries en façade avant ;

Considérant que l'ensemble des châssis en PVC blanc sont modifiés pour des châssis en bois peint en anthracite ;

Considérant que la porte de garage est également modifiée ; que celle-ci sera en bois peint en anthracite et pourvue de trois vitrages ;

Considérant que cette modification de couleur crée une rupture avec la maison jumelle ; qu'il serait nécessaire de conserver la couleur blanche ;

Considérant qu'au vu du projet proposé et son manque d'intégration au bâti circonvoisin, la commission de concertation ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Considérant, en outre, que les conditions à imposer affecteraient l'objet de la demande ; qu'elles ne seraient donc pas accessoires ;

Considérant dès lors qu'elles dépasseraient le cadre de l'art.191 du CoBAT ;

**Avis défavorable unanime sur la demande telle que présentée.**

-----