

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

13-12-2017

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU (à partir du point 8)
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Monsieur J. VACANT, membre IBGE
Madame R. SNAPS, ingénieure (à partir du point 8)
Madame KUHN, architecte
Madame WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

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

1^{er} OBJET

**Dossier 16843 – Demande de Monsieur et Madame Renaat & Eva LEURIDAN - SAIZ
GONZALEZ pour agrandir et transformer un immeuble de 2 logements en maison
unifamiliale, boulevard des Invalides 138**

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer un immeuble de 2 logements en maison
unifamiliale

ENQUETE : du 15 novembre 2017 au 29 novembre 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 - lucarnes) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur Renaat LEURIDAN, le demandeur et Monsieur Hervé
ONSSELS, 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 agrandir et transformer un immeuble de 2 logements en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de l'unification des 2 logements initialement prévus dans l'immeuble
- la construction d'une extension et d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages
- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière
- l'isolation par l'extérieur de la toiture
- l'aménagement d'une 6^{ème} chambre dans les combles
- le remplacement des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2017 au 29 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant qu'un permis de bâtir a été octroyé en 1932 pour la construction de 2 immeubles jumeaux de 2 logements ;

Considérant que l'objet de la demande porte sur la bâtisse de droite de cet ensemble ;

Considérant que l'unification des 2 appartements permet la création d'un logement unifamilial confortable de 6 chambres ;

Considérant que le rez-de-chaussée se situe un niveau plus haut que celui du jardin ;

Considérant que, dans le projet, le volume de la terrasse couverte existante à l'arrière du rez-de-chaussée est refermé pour agrandir quelque peu la cuisine ;

Considérant qu'une extension est également projetée, au rez-de-chaussée, entre l'extension existante et la construction mitoyenne de droite, ainsi qu'une terrasse, dans la prolongation de ce nouvel espace de vie ;

Considérant que la profondeur de la terrasse s'aligne à celle de la construction mitoyenne la plus profonde (de gauche) et dépasse celle de droite de 80cm ;

Considérant que les extensions et la terrasse du rez-de-chaussée sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'elles n'engendrent aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant cependant que la terrasse est implantée contre la limite mitoyenne de droite ; qu'il y a lieu de laisser un recul suffisant en cas d'éventuelle rehausse du mur mitoyen ;

Considérant également que la configuration de la terrasse ne permet pas de respecter le code civil en matière de vues droites, le bac à plantes prévu n'étant pas suffisamment large pour éviter les vues droites vers la propriété mitoyenne de droite ;

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'escalier d'accès au jardin projeté en façade arrière dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que les dérogations ne portent que sur la largeur de l'escalier, que celui-ci est une construction légère et non fermée ;

Considérant que l'escalier est placé parallèlement à la façade arrière, à 1,90m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant cependant que le recul observé par rapport à la propriété mitoyenne de gauche n'est pas suffisant (35cm) pour respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que la réalisation d'un brise-vue au droit de l'escalier aurait un impact excessif sur la propriété mitoyenne de gauche, vu la hauteur nécessaire (3,70m) du brise-vue afin de supprimer les vues non conformes ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de positionner l'escalier de manière à respecter le code civil sans devoir réaliser de brise-vues ;

Considérant de plus que l'escalier n'est pas représenté dans la coupe de l'immeuble ;

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) liées à l'escalier d'accès au jardin sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage vient entièrement s'adosser à l'immeuble mitoyen de droite ; qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le balcon aménagé au 2^{ème} étage engendre des vues plongeantes et intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant que l'immeuble disposera d'espaces extérieurs suffisants, à savoir un jardin et 2 terrasses ;

Considérant toutefois qu'une vue vers l'extérieur depuis la chambre aménagée sous les combles via la baie de porte peut être maintenue ;

Considérant que la demande inclut la régularisation de la fermeture de la terrasse du 1^{er} étage afin d'y aménager une chambre ;

Considérant que les aménagements intérieurs permettent de créer des espaces de vie confortables ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une lucarne en toiture arrière ; que celle-ci déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art.6) en ce que la largeur de celle-ci dépasse les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que cette lucarne est implantée sur la mitoyenneté, à gauche, et qu'elle présente un recul de plus de 2m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur environ 20cm pour une largeur de façade de 6m et que la hauteur de la lucarne reste inférieure à 2m (1,85m) ;

Considérant que la lucarne s'intègre relativement discrètement à la toiture, étant implantée assez haut dans la pente du toit ;

Considérant que la demande inclut la pose d'un isolant extérieur au niveau de la joue gauche de la lucarne ; que celle-ci est donc implantée sur la parcelle voisine ;

Considérant qu'il y a lieu d'obtenir un accord écrit et enregistré du propriétaire voisin sur la pose de cette isolation ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) liée la lucarne arrière est acceptable, moyennant le respect du droit de propriété du voisin ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6) en ce que la toiture à double pente du corps principal de la maison est isolée par l'extérieur, dépassant ainsi les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation ; à savoir 15cm ;

Considérant de plus que la toiture du pignon de façade sera isolée par l'intérieur, de manière à assurer un raccord harmonieux avec la maison jumelle, à droite ;

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 les châssis de la façade avant seront remplacés par des menuiseries en bois de teinte noire, conformément au dessin d'origine de la façade imaginée par l'architecte de l'époque ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine est maintenue et repeinte en noir également ;

Considérant que quelques détails sont à corriger dans les plans remis (dessin des châssis et de la lucarne en façade avant, baie et balcon du 3^{ème} étage en façade arrière et amorce de la construction voisine de droite en situation existante et dessin du châssis, baie entre le mur et la colonne au rez-de-jardin, numéro de la chambre sous toiture en situation projetée,...) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un brise – vue à droite de la terrasse du rez-de-chaussée permettant de respecter le code civil en matière de vues et l'implanter à au moins 15cm de la limite mitoyenne de droite (hors de l'emprise de tout potentiel mur mitoyen)
- revoir l'escalier d'accès au jardin de manière à respecter le code civil en matière de vues, sans engendrer la pose de brise-vues et compléter la coupe avec le dessin de l'escalier
- supprimer la terrasse du 2^{ème} étage et prévoir un garde-corps au droit de la baie de porte
- fournir un accord écrit et enregistré pour la mise en œuvre de l'isolation extérieure de la lucarne sur la propriété voisine de gauche ou supprimer celle-ci
- corriger les erreurs et incohérences sur les plans

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus, moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 16858 – Demande de Madame Corinne VANDER WAUVEN pour transformer une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1714

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

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Corinne VANDER WAUVEN, 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 et 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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une extension existante au rez-de-chaussée
- le réaménagement des espaces de vie intérieurs
- la création d'une mezzanine en toiture
- la modification de la lucarne en toiture avant et la régularisation de la pose d'une fenêtre de toit dans le brisis
- la modification de la lucarne en toiture arrière
- le remplacement des châssis en 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 et immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

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

Considérant que la demande inclut la démolition d'une extension existante en façade arrière, au niveau de la cour ;

Considérant que celle-ci ne sera pas reconstruite, afin d'agrandir l'espace dédié à la cour ;

Considérant qu'un habillage en tôle laquée sera posé au niveau du mur mitoyen de droite et du mur de soutènement du jardin ;

Considérant que la cuisine et la salle à manger seront aménagées au niveau du rez-de-chaussée et le séjour déplacé à l'étage ;

Considérant que les modifications intérieures permettent de créer des espaces de vie confortables et lumineux ;

Considérant que les 3 chambres sont réaménagées au niveau des combles et qu'une mezzanine est créée à l'avant de la toiture, permettant d'agrandir quelque peu les chambres ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous la mezzanine est supérieure à 2,10m (2,30m) ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de trois fenêtres de toit en toiture arrière ainsi que la création d'une lucarne pendante vitrée en façade arrière, améliorant ainsi l'éclairage naturel des chambres ;

Considérant que ces aménagements sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ;

Considérant que la lucarne existante en façade avant sera légèrement élargie ; que ses caractéristiques architecturales seront néanmoins respectées (châssis bois, corniche débordante,...) ;

Considérant qu'une fenêtre de toit a été placée dans le brisis de la toiture mansardée, remplaçant d'un œil de bœuf ; que ce changement a fait l'objet d'une autorisation communale à l'époque ;

Considérant que les ardoises noires du brisis sont remplacées par des tuiles plates de teinte rouge ;

Considérant que, dans les plans joints à la demande, les châssis sont remplacés par des menuiseries en bois de teinte claire reprenant les divisions des menuiseries d'origine ; que cette teinte doit être précisée sur les plans ;

Considérant que les châssis à l'ancienne projetés aux étages respectent la modénature de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que le dessin des châssis en façade avant correspond à ce qui sera réalisé (hauteur de l'imposte,...) ;

Considérant que la porte d'entrée en bois d'origine est maintenue ;

Considérant que les modifications projetées en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistique de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter le dessin du garde-corps du balcon plus précisément, celui-ci participant aux caractéristiques de la façade ;

Considérant cependant que le châssis du rez-de-chaussée a été remplacé sans respecter les divisions d'origine ;

Considérant que si celui-ci est remplacé, il y a lieu de reprendre les divisions prévues dans le permis de bâtir de 1932, celles-ci étant mieux proportionnées aux dimensions de la baie ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en cas de remplacement du châssis du rez-de-chaussée, des divisions similaires à celles représentée dans le permis de bâtir de 1932
- préciser la teinte des menuiseries en façade avant
- préciser le dessin du garde-corps du balcon en façade avant et des bandeaux cimentés

L'avis unanime favorable conditionnel ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 16856 – Demande de Monsieur John RASSART pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sis Rue Valduc 173

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur John RASSART, le demandeur et Madame Maria Isabel TOUCEDA GOMEZ, 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 une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité, en façade avant, de la modification des baies aux étages,
- la mise en conformité de la modification des caractéristiques architecturales du bien en façade avant ;
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la modification des cloisonnements intérieurs ;
- le déplacement de la cage d'escalier ;

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

Considérant que le bien concerné par la demande fait partie d'un groupe de maison construit en 1927 par un même demandeur ;

Considérant que la demande vise à construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension s'aligne en profondeur aux profils des constructions mitoyennes ;

Considérant l'absence de rehausse de mitoyen ;

Considérant que ce volume supplémentaire permet d'agrandir les espaces de vie situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des pièces sont ouvertes vers le jardin et qu'un espace buanderie est créé en partie gauche du rez-de-chaussée ;

Considérant en outre que deux lanterneaux sont prévus sur la toiture plate de la nouvelle extension afin d'assurer une luminosité suffisante vers les espaces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que la cage d'escalier existante en partie centrale gauche du bien est déplacée en partie avant droite et est prolongée au 1^{er} étage d'une volée d'escalier pour donner accès au grenier ;

Considérant que le cloisonnement du 1^{er} étage est modifié pour accueillir une chambre, un bureau et une salle de bain ;

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 et pour immeuble repris à

l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er} al. 4 du CoBAT ;

Considérant qu'en façade avant, les travées existantes entre les baies du 1^{er} étage ont été supprimées ; que les trois baies ont été remplacées par une seule baie centrée ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été remplacé ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis en bois munis de petits bois ont été remplacés par des éléments en PVC de couleur blanche ;

Considérant qu'à l'origine le revêtement en façade avant à hauteur du rez-de-chaussée était constitué de briques de parement et qu'à partir des étages, au-dessus de la frise, la brique de parement était peinte en blanc ;

Considérant en outre que l'ensemble de la façade avant a été entièrement peinte en blanc, supprimant les détails d'origine ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant sont importantes et nuisent substantiellement aux caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et situé en ZICHEE ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de se rapprocher d'avantage des caractéristiques d'origine du bien ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la pose d'une porte en bois et de châssis à divisions tripartites avec une imposte pour celui du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir le retour à un parement en briques non peintes au rez-de-chaussée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries en façade avant, la pose d'une porte d'entrée et de châssis en bois à divisions tripartites avec une imposte pour celui du rez-de-chaussée,
- prévoir le retour à un parement en briques non peintes au rez-de-chaussée,

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 16857 – Demande de Madame Donatienne HAYOIS pour mettre une maison unifamiliale en conformité, allée des Colzas 36

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : du 15 novembre 2017 au 29 novembre 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 VANDEN EYNDE, l'époux de la demandeuse.

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 une maison unifamiliale en conformité ;

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

- la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la construction d'une lucarne en toiture avant ;
- l'aménagement des combles en une 2^{ème} chambre ;

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 15 novembre 2017 au 29 novembre 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-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la véranda construite à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux profils existantes de droit des constructions voisines ;

Considérant néanmoins l'existence de fait d'annexes à l'arrière du rez-de-chaussée des constructions voisine ;

Considérant que la véranda projetée s'aligne en profondeur aux constructions voisines de fait ;

Considérant que sa construction n'a pas engendré de modification des murs mitoyens ;

Considérant que la véranda construite à l'arrière du bien concerné par la demande s'étend sur une profondeur de 4,41 m ; qu'elle remplace la cour d'origine ;

Considérant qu'une terrasse et un escalier sont construits à l'arrière de celle-ci sur une profondeur de 1,18 m ;

Considérant que le jardin se situe à un niveau plus élevé de 0,92 m par rapport à celui de la voirie ;

Considérant les dimensions très modestes du bien concerné par la demande (2 pièces en enfilade) ;

Considérant que cette véranda permet la création d'une pièce supplémentaire lumineuse au rez-de-chaussée du bien, ouverte vers le jardin ;

Considérant qu'une extension apparaît déjà sur les photographies aériennes de 1971 ;

Considérant en outre que de nombreuses extensions similaires ont été construites dans le voisinage ;

Considérant par conséquent qu'elle 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 le bien 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 la demande vise également à mettre en conformité la construction d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que cette lucarne est de dimensions réduites (0,85 m de hauteur sur 1,20 m de largeur) ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une 2^{ème} chambre sous les combles ;

Considérant qu'elle est peu visible depuis l'espace public ; qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la chambre aménagée sous les combles respecte les normes d'habitabilité des logements du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable.

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 acceptées par la commission de concertation ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

5^{ème} OBJET

Dossier 16865 – Demande de Monsieur et Madame WOUTERS-DUMONT pour mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, modifications de façade et aménagement des combles), rue du Vieux Moulin 57

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

DESCRIPTION : mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, modifications de façade et aménagement des combles)

ENQUETE : du 16 novembre 2017 au 30 novembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur DUMONT, le demandeur.

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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, modifications de façade et aménagement des combles) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée**
- **la construction d'une lucarne en toiture avant**
- **la modification de la façade avant**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 novembre 2017 au 30 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que 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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à régulariser dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (de droite) ;

Considérant que cette extension s'adosse entièrement à une construction existante à gauche et en partie à une extension existante à droite ;

Considérant que cette extension existe depuis de nombreuses années (visible sur la photo aérienne de 1996), sans que celle-ci ait fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement d'un séjour lumineux, confortable et ouvert sur le jardin ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur les derniers 55cm de l'extension à régulariser ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une toiture verte esthétique ;

Considérant que le maintien d'un jardin de dimensions confortables (15m) ;

Considérant que le demandeur déclare en séance vouloir isoler par l'extérieur les murs pignons ;

Considérant que l'isolation extérieure doit apparaître sur les élévations et que celle-ci doit faire l'objet d'un accord écrit et enregistré des propriétaires voisins ;

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 ;

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 lucarne projetée en toiture avant permet d'améliorer les conditions d'habitabilité d'une des chambres aménagées sous toiture ;

Considérant que ses dimensions sont raisonnables, sa largeur restant inférieure aux 2/3 du développement de la largeur de façade et sa hauteur étant limitée à 1,35m ;

Considérant que la demande prévoit également la réalisation d'une corniche en bois relativement profonde ;

Considérant dès lors que l'impact visuel du chien-assis n'est pas de nature à porter atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant en outre que le projet prévoit de modifier la configuration existante du rez-de-chaussée, en inversant les portes d'entrée et de garage et en remplaçant les menuiseries existantes par de nouveaux châssis et une porte d'entrée en PVC de teinte blanche ;
Considérant que ces éléments peuvent s'intégrer relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bâti existant, moyennant le respect de certaines dispositions ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir les nouvelles menuiseries (châssis et porte d'entrée) en PVC structuré de qualité mettant en valeur l'immeuble dans la zicjee
- fournir l'accord écrit et enregistré des propriétaires voisins pour l'isolation extérieure des murs pignons

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 acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus, moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16871 – Demande de Monsieur Volker HAHN pour modifier le permis d'urbanisme 16720 (construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage), avenue des Meuniers 99

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : modifier le permis d'urbanisme 16720 (construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage)

ENQUETE : du 15 novembre 2017 au 29 novembre 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 : Mesdames CALLEGHER et CERISOLA, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme 16720 (construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) ;

Considérant que la présente demande fait suite à une précédente demande de permis d'urbanisme (PU n°16720) pour construire une extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, réaliser une lucarne, transformer la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension au rez-de-chaussée
- l'agrandissement de l'extension octroyée au 1^{er} étage
- la modification de la porte d'entrée et de garage
- l'isolation des murs pignons

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2017 au 29 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite ; qu'elle permet d'aménager une buanderie, un wc et un atelier ;

Considérant qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'elle permet d'aménager une buanderie et un atelier à l'arrière du garage ;

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 du 1^{er} étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'extension projetée vient agrandir celle précédemment octroyée au 1^{er} étage sur toute la largeur de la parcelle, en lieu et place d'une terrasse donnant accès à un escalier menant au jardin ; que la cuisine disposera ainsi de dimensions plus confortables ;

Considérant que la profondeur de l'immeuble au niveau du 1^{er} étage reste limitée (environ 9,60m) ;

Considérant que la rehausse supplémentaire du mur mitoyen de gauche est limitée à une profondeur de 106 cm ;

Considérant que le projet prévoit également l'intégration de l'escalier d'accès au jardin au volume intérieur ;

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 minimales et acceptables ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des portes d'entrée et de garage par une nouvelle porte d'entrée vitrée en bois et une porte sectionnelle en PVC structuré blanc ;

Considérant que l'isolation des murs pignons doit apparaître sur les élévations et que celle-ci doit faire l'objet d'un accord écrit et enregistré des propriétaires voisins ;

Avis favorable à condition de fournir un accord écrit et enregistré pour la mise en œuvre de l'isolation extérieure des murs pignons sur la propriété voisine ou supprimer celle-ci

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 acceptées par la commission de concertation à la condition évoquée ci-dessus ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 16861 – Demande de Monsieur et Madame Philippe & Anna VERNET-EMANUELSON pour construire une piscine privée extérieure, avenue du Kouter 60

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

DESCRIPTION : construire une piscine privée extérieure

ENQUETE : du 15 novembre 2017 au 29 novembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Philippe VERNET, le demandeur et Monsieur Jesus Manuel PEREZ PEREZ, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine privée extérieure ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2017 au 29 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une piscine extérieure en zone de cours et jardins ;

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 piscine est implantée à plus de 6 m des limites mitoyennes et à environ 20 m du bâtiment principal ;

Considérant qu'elle est implantée perpendiculairement et en contrebas par rapport au bâtiment principal (- 2,40 m) et aux constructions voisines ;

Considérant que la piscine aura des dimensions modestes (12 m x 4 m) et qu'elle sera entourée d'une terrasse de 14 m² ;

Considérant que deux escaliers de part et d'autre de la piscine permettront d'y accéder facilement depuis le jardin ;

Considérant que les dimensions importantes ainsi que la situation de la propriété permettent les agencements envisagés ;

Considérant la superficie importante de la parcelle (2612 m²) et sa faible imperméabilisation ;

Considérant que les équipements techniques (pompes à chaleur, filtres, etc.) sont regroupés dans un cabanon technique ;

Considérant qu'il sera construit dans le talus existant, dans lequel il sera entièrement enterré ;

Considérant, dès lors, qu'il ne sera que peu perceptible et s'intégrera relativement discrètement au jardin ;

Considérant que son implantation par rapport aux limites de propriétés permettra d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage liées aux équipements techniques ;

Considérant en outre que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation, que cet équipement n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du voisinage;

Considérant que ces modifications agréement l'usage et le confort du jardin ;

Avis favorable.

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

8^{ème} OBJET

Dossier 16869 – Demande de Monsieur et Madame Jonathan & Lada SURINX pour modifier le permis d'urbanisme 16623 (isoler la façade avant, modifier la toiture, descendre les planchers), avenue Benjamin Jansen 21

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : modifier le permis d'urbanisme 16623 (isoler la façade avant, modifier la toiture, descendre les planchers)

ENQUETE : du 15 novembre 2017 au 29 novembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) 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 et Madame Jonathan & Lada SURINX, les demandeurs et leur 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 modifier le permis d'urbanisme 16623 (isoler la façade avant, modifier la toiture, descendre les planchers) ;

Considérant que la présente demande fait suite à une précédente demande de permis d'urbanisme (PU n°16623) pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension au 1^{er} étage, modification du volume de toiture et de la façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la pose d'une isolation extérieure en façade avant
- la modification du versant arrière de la toiture
- la modification du niveau des planchers des 1^{er} et 2^{ème} étages
- l'agrandissement de la lucarne à réaliser en toiture avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2017 au 29 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que 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 la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) en ce que l'enduit sur isolant placé en façade avant modifie l'implantation du bien ;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci (environ 12cm) et que la maison possède une zone de recul de plus de 2,50m ;

Considérant que la teinte de l'enduit est inchangée ; que le soubassement en pierre bleue est maintenu et qu'une nouvelle descente d'eau pluviale en zinc est prévue ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liée à l'isolation de la façade avant (titre I, art.3) est minime et acceptable ;

Considérant que le niveau du plancher du 1^{er} étage est abaissé de 10cm, celui du 2^{ème} étage de 30cm ;

Considérant que cette modification n'entraîne pas de perte significative des conditions d'habitabilité des pièces de vie des rez-de-chaussée et 1^{er} étage, celles-ci disposant toujours d'une hauteur sous plafond supérieure à 2,50m ;

Considérant que la hauteur de la lucarne située en toiture avant est également augmentée d'une quinzaine de centimètres ;

Considérant cependant que la lucarne octroyée précédemment possède déjà des dimensions généreuses ;

Considérant de plus que cet agrandissement augmente l'impact visuel de la lucarne, celui-ci portant la hauteur de la lucarne à quasi la hauteur du brisis dans laquelle elle est implantée ;

Considérant également que l'allège projetée ne dispose plus que d'une hauteur de 15cm dans la chambre aménagée dans les combles, ce qui est insuffisant pour limiter le risque de chute et engendre le placement de garde-corps en verre ;

Considérant que celui-ci s'accorde peu à la modénature de la façade avant et des caractéristiques architecturales du bâti ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir les dimensions de la lucarne avant telles qu'autorisées au permis d'urbanisme 16623 ;

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 hauteur du brisis en toiture arrière est également augmentée, dépassant ainsi le profil de la construction mitoyenne la plus haute (de gauche) ;

Considérant que cette surélévation de la toiture n'engendre qu'une rehausse triangulaire réduite de ce mur mitoyen ;

Considérant cette modification permet d'augmenter l'éclairage naturel de la chambre aménagée en toiture ;

Considérant également que le dépassement du projet par rapport au profil voisin le plus bas reste largement inférieur à 3m ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir les dimensions de la lucarne avant telles qu'autorisées au permis d'urbanisme 16623
- supprimer les garde-corps vitrés prévus dans les baies en façade avant (prévoir éventuellement une lisse)

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 de la construction (titre I, art. 3) 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.

9^{ème} OBJET

Dossier 16887 – Demande de la FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES (MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTÉ FRANÇAISE) relative à un permis école pour placer des pavillons scolaires modulaires pour réaliser deux classes maternelles et trois classes primaires. avenue Charles Schaller 87

ZONE : au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

DESCRIPTION : permis école : placer des pavillons scolaires modulaires pour réaliser deux classes maternelles et trois classes primaires.

ENQUETE : du 20 novembre 2017 au 4 décembre 2017. Six lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'extension de l'école va engendrer une augmentation du trafic qui doit être évaluée du point de vue de la mobilité.
- l'ajout de nouveaux pavillons doit être l'occasion de revoir le plan de transports dans le sens d'une plus grande fluidité (plan de circulation pour amener les enfants par l'avenue Schaller (= entrée) et les ramener via l'avenue des Héros (= sortie)). L'école dispose de deux issues (Schaller et Héros) et l'espace existe pour un passage à gauche de l'école. Une disposition de ce type a été pratiquée lors de la rénovation de l'avenue Schaller il y a plus de 10 ans.

MOTIFS :

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
- dérogation à l'art. 7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

AUDITION : Madame Corine PAQUOT, représentant le maître d'ouvrage, Monsieur David BERNARD, Madame Alba URENA, les architectes et les réclamants : Monsieur MOLITOR, Monsieur Christian VANDAME, Madame Christine VERCRUYSSSE et Monsieur WATERKEYN

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 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 d'un permis école visant à placer des pavillons scolaires modulaires pour réaliser deux classes maternelles et trois classes primaires. ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 novembre 2017 au 4 décembre 2017 et que six lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les nuisances sonores et les problèmes de mobilité ;

Considérant qu'il serait judicieux d'étudier la possibilité de traverser le site de l'école afin d'organiser une sortie des minibus vers l'avenue des Héros

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

Considérant qu'il s'agit d'un permis école qui vise à placer des pavillons scolaires modulaires pour réaliser deux classes maternelles et trois classes primaires. ;

Considérant que ce projet répond à la décision du Gouvernement de la Communauté française de créer de nouvelles classes dans les établissements scolaires, via l'implantation de modules préfabriqués « mobiles » dans les établissements scolaires concernés ;

Considérant que le dossier est 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 projet consiste en le placement de 21 modules préfabriqués pour bénéficier de 5 nouvelles classes et de sanitaires ;

Considérant que ceux-ci sont voués à être, à terme, démontés ;

Considérant qu'elles permettront d'accueillir de 100 à 125 élèves supplémentaires environ, soit 20 à 25 élèves par classe (3 classes primaire et 2 classes maternelles) ;

Considérant que le dossier est soumis aux mesures particulières de publicité pour modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant, en application de la prescription particulière 8.4. du PRAS ;

Considérant que les façades de ces pavillons modulaires sont en aluminium laqué, de couleur grise (RAL 7035) et munis de châssis en PVC blanc (RAL 9010) ;

Considérant qu'ils sont peu esthétiques et s'intègrent peu aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) en ce que ces modules sont implantés très proches de la limite mitoyenne ;

Considérant que le plan de la façade arrière des modules sera placée à environ 1,32 m de la limite mitoyenne avec le n°60 de l'avenue des Héros, soit à environ 4 m de la façade latérale du bien construit sur cette parcelle ;

Considérant que le hangar et le pavillon existants sont implantés à 3,45 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que pour garantir un éclairage naturel, les classes seront équipées de fenêtres sur l'ensemble des 4 façades du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment est implanté à 2,12 m de la limite mitoyenne ; qu'il respecte dès lors les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que des groupes de ventilation seront placés à l'arrière du bâtiment ;

Considérant en outre que la hauteur de ces modules atteint 3,24 m ; qu'ils sont accolés les uns aux autres pour former un long ensemble de plus de 42 m de longueur augmentant ainsi davantage le sentiment d'écrasement depuis la parcelle voisine (avenue des Héros n°60) ;

Considérant de plus qu'ils généreront d'importantes pertes de luminosité pour cette même parcelle ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de s'aligner au plan des façades arrières des bâtiments existants (hangar et pavillon) et d'écarter les modules les uns par rapport aux autres afin de diminuer leur impact sur la parcelle voisine ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) ne reflète pas le bon aménagement des lieux et n'est donc pas acceptable ;

Considérant que le rapport d'incidences sur l'environnement indique que l'objectif poursuivi par l'école Schaller est le rapatriement des élèves et enseignants de l'EESPSCF occupant un ensemble de locaux type « pavillonnaire » sur le site de l'Athénée Royale d'Evere ;

Considérant dès lors que le problème du nombre insuffisant de places dans l'école Schaller ne semble pas lié à l'augmentation démographique dans la commune d'Auderghem ;

Considérant que ce rapatriement engendrera des problèmes de mobilité dans le quartier ;

Considérant en outre que le Collège des Bourgmestre et Echevins s'interroge sur la position de la Communauté française par rapport à la mutualisation des emplacements de parking disponibles sur le site de l'école Schaller au regard du manque d'emplacements sur le site du centre sportif de la forêt de Soignes ;

Considérant également que la demande porte sur un permis d'urbanisme à durée limitée mais que cette durée n'est précisée, ni dans la demande de permis d'urbanisme, ni dans la note explicative ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **déplacer certains modules afin qu'ils s'alignent au plan des façades arrières des bâtiments existants (hangar et pavillon) ou densifier les plantations au niveau de la limite mitoyenne,**
- **respecter une distance suffisantes entre les modules afin de diminuer l'impact sur la propriété voisine (avenue des Héros n°60),**
- **spécifier dans la demande de permis d'urbanisme la durée pendant laquelle seront placés ces modules,**
- **étudier la possibilité d'organiser une sortie des véhicules vers l'avenue des Héros**

La commune d'Auderghem demande de préciser la position de la Communauté française par rapport à la mutualisation des emplacements de parking disponibles sur le site de l'école Schaller au regard du manque d'emplacements sur le site du centre sportif de la forêt de Soignes.

10^{ème} OBJET

Dossier 16837 – Demande de Monsieur et Madame Laurent & Marie ROBERTI-POUKENS pour isoler, transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extensions au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et en façade avant, lucarnes) et abattre deux arbres, avenue Paul Vanden Thoren 118

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

DESCRIPTION : isoler, transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extensions au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et en façade avant, lucarnes) et abattre deux arbres

ENQUETE : du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017. Huit lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la perte de lumière et les vues indiscretes vers les propriétés voisines
- l'augmentation significative (39%) du volume de la construction
- la quantité de dérogations liées au projet qui risquerait de créer un précédent dans ce quartier très homogène en cas d'octroi
- le respect de l'alignement de toiture
- l'opposition aux modifications des caractéristiques urbanistiques de l'environnement, le projet ne s'harmonisant pas à l'ensemble des constructions du Parc des Princes
- la dévaluation des propriétés voisines
- l'opacité disproportionnée au 1^{er} étage
- le non-respect de certaines dispositions et normes en matière de bruit et de PEB
- le risque de phénomène de résonance lié à l'installation de la pompe à chaleur
- les conditions générales et particulières du lotissement du Parc des Princes, de l'acte de division et du plan particulier d'affectation du sol n°44 et les servitudes de droit privé qui en découlent

MOTIFS : dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : néant. Report d'avis

AVIS EN COURS DE REDACTION
