

Commune d'Uccle – Service Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 15 février 2012
Objet n° 02

Dossier PE-8762-2010 -

Demandeur : Carrosserie Prince d'Orange S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1495

Objet : Atelier pour l'application mécanique de revêtement

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par la sa Carrosserie Prince d'Orange, 1495, chaussée de Waterloo à 1180 Bruxelles ayant pour objet : Atelier pour l'application mécanique de revêtement.

L'enquête publique effectuée du 16/01/2012 au 30/01/2012 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone mixte et noyau commercial ;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le SIAMU a rédigé un rapport en date du 3/10/2011 et que ce rapport comporte 6 remarques;
- considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

FAVORABLE à condition :

- de se mettre en conformité avec les remarques émises dans le rapport SIAMU.

Commune d'Uccle – Service Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 15 février 2012
Objet n° 03

Dossier PE-8723-2010
Demandeur : Copropriété Bois Joli
Situation : Avenue Brugmann 379
Objet : Parking en sous-sol

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par la Copropriété Bois Joli, 379, avenue Brugmann à 1180 Bruxelles ayant pour objet : parking en sous-sol;
L'enquête publique effectuée du 16/01/2012 au 30/01/2012 inclus a donné lieu à :

1 lettre de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation en espace structurant;
- les remarques émises lors de l'enquête publique portent sur des recommandations du SIAMU;
- le rapport SIAMU du 30/09/2010 comporte 13 remarques;
- un inventaire amiante a été réalisé en novembre 2009;
- considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

AVIS FAVORABLE à condition de :

- se mettre en conformité avec les remarques du rapport SIAMU;
- se mettre en conformité avec le point relatif au calorifuge du tuyau de la chaufferie dans le rapport amiante (seul point qui demande une intervention comportant une réparation et une protection);

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 février 2012
objet n° 04

Dossier 16-40248-2011

Demandeur : Monsieur et Madame Blavier Philippe

Situation : Avenue Molière 319

Objet : la création d'une nouvelle terrasse, la transformation de deux baies de fenêtres en façade arrière et le comblement d'une entrée de garage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40248-11 introduite par Monsieur et Madame Blavier Philippe visant la création d'une nouvelle terrasse, la transformation de deux baies de fenêtres en façade arrière et le comblement d'une entrée de garage sur le bien sis Avenue Molière 319;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et ZICHEE;

2 : Avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : travaux visibles depuis la ZICHEE;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 12.01.2012;

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o L'immeuble à appartements est implanté en recul, la zone de recul est totalement minéralisée, une rampe très pentue donne accès à un garage, une grille ferme la zone de recul à l'alignement,
- o L'immeuble bénéficie de deux accès, l'un pour le duplex et l'autre pour les étages supérieur,
- o Le PU 12.217 vise la transformation d'un duplex situé au rez et 1^{er} étage,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o En zone de recul, la suppression du garage à transformer en cave et de la rampe à remplacer par une pelouse,
- o La transformation du duplex (démolition d'allèges, déplacement de portes intérieures, ..),
- o L'agrandissement de la terrasse arrière et l'aménagement du jardin,
- o La démolition de 2 cheminées,

6 : motivation sur la demande

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

Considérant que la modification de la zone de recul est visible de la ZICHEE;

Que la zone de recul doit être conforme au RRU, Titre I, article 11;

Que la pelouse aménagée à la place de la rampe répond aux objectifs du RRU ;

Mais que l'ensemble de la zone de recul doit être davantage verdurisée ;

Qu'il y a lieu d'aménager une seconde zone plantée entre les deux accès ;

En séance, l'architecte informe que la cheminée de l'étage sera maintenue ;

7 : conditions de modification de la demande en 191

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Créer une seconde zone verdurisée,
- o Fournir un reportage photographique de la cheminée à démolir permettant d'apprécier si celle-ci doit être maintenue ou non,
- o Modifier le plan du 1^{er} étage maintenant la cheminée,

Que ces modifications :

- o sont accessoires en ce que le programme est inchangé,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul est trop minéralisée,
- o Visent à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul ne répond pas à l'objectif du RRU,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Avis FAVORABLE à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15 février 2012
Objet n° 05

Dossier 16-40279-2011-
Demandeur : Madame Cardon Katia
Situation : Rue Rittweger 48
Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40279-2011 introduite le 08/12/2011 par Madame Cardon Katia et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Rittweger 48 ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) situe la demande en zone d'habitation et ZICHEE ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 5 du PdL n°41 quater - délivré le 14/10/2004 - Consorts Orban, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et auquel elle se conforme ;

2 : Avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o Application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27.01.2012 ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- o Service Vert ;
- o Service Technique de la Voirie ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o Vivaqua ;
- o IBRA ;

4 : Description Situation Existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le terrain est situé le long de la rue Rittweger, entre les n° 48 et 50 ;
- o La maison voisine de gauche présente un important pignon en attente et d'une profondeur de 12 mètres. La construction de droite, formant l'angle avec la voirie bordant le site de la Chapelle de Stalle, présente quant à elle une profondeur de bâtisse moindre (9 mètres) ;
- o Le bâti existant est relativement homogène du point de vue des gabarits, formes de toiture, et teinte des matériaux (alternance de teintes plus claires ou plus foncées) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'une habitation unifamiliale entre mitoyens, dont l'implantation est comprise dans la zone de bâtisse du Permis de Lotir ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la parcelle concernée se situe entre 2 maisons mitoyennes de gabarit R + 2 + Toiture ;

Considérant que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale dont le 2^{ème} étage sera consacré à un atelier artistique ;

Considérant que le projet introduit propose de s'insérer entre ces gabarits, en reprenant celui du voisin de gauche (n°46), soit 12 mètres de profondeur, mais en ne prévoyant pas de construction en « zone d'annexes » ;

Considérant que, vu la proximité de l'angle, le projet prévoit des terrasses inscrites dans le volume de construction afin d'en garantir la quiétude ;
Considérant que le projet prévoit une volumétrie sobre et harmonieuse ;
Considérant que le matériau de façade proposé, soit un revêtement métallique de teinte claire, est notamment lié aux objectifs énergétiques visés par les concepteurs ;
Que les façades légères sont davantage préconisées pour ce bâtiment basse énergie, doté d'une épaisse couche d'isolant ;
Que l'esthétique de ce matériau et son mode de pose en grands éléments répond aux objectifs d'uniformisation du Permis de Loir ;
Considérant que la tôle de façade couvrira également le mitoyen visible coté n°50, afin d'éviter l'aspect négligé des mitoyens ;
Considérant néanmoins le souhait émis en séance, par le demandeur, d'opter pour un enduit de teinte claire sur l'ensemble des façades ;
Qu'il s'indique d'adapter les plans en conséquence ;
Considérant, vu ce qui précède, que le projet répond aux objectifs de la ZICHEE et s'intègre à l'environnement proche de la Chapelle Notre-Dame de Bon-Secours sise rue de Stalle ;
Considérant que, comme le prévoit le RRU (Titre I, chapitre 5, article 16), les eaux pluviales seront collectées dans une citerne dimensionnée pour contenir 33 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale, à laquelle il s'indique d'adjoindre un bassin d'orage de même performance et placé en aval de celle-ci ; l'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour relâcher l'ensemble du volume stocké dans un délai de deux à quatre heures après la fin de l'averse ;
Considérant que le plan d'implantation comportera au minimum 2 repères altimétriques fixes à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée ;
Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau médiéval de Stalle (www.brugis.irisnet.be>Patrimoine>Archéologie - atlas archéologique, site 32) il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser des sondages d'évaluation archéologique préalables aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer ; contact 02/204.24.35).

7 : Conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- Adapter les plans à l'option enduit de teinte claire ;
- Joindre, à la citerne d'eaux pluviales, un bassin d'orage de même performance (33l/m² de toiture horizontale) et placé en aval de celle-ci ; l'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour relâcher l'ensemble du volume stocké dans un délai de deux à quatre heures après la fin de l'averse ;
- Faire figurer, sur le plan d'implantation, au minimum 2 repères altimétriques fixes à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée ;
- Permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser des sondages d'évaluation archéologique préalable aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer ; contact : M. Stéphane DEMETER au 02/204.24.35.)

Que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande.

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15 février 2012
Objet n° 06

Dossier 16-40253-2011

Demandeur : Monsieur et Madame Delwart-Pierobon Christophe & Laura

Situation : Avenue Dolez 514

Objet : la transformation de la façade avant et arrière

AVIS

1 : repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40253-11 introduite par Monsieur et Madame Delwart-Pierobon Christophe & Laura visant la transformation de la façade avant et arrière sur le bien sis Avenue Dolez 514;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

2 : avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : bien inscrit en ZICHEE;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 24.01.2012;

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Les maisons entre mitoyens présentent des gabarits variables,
- o La maison de gabarit R+3 est la plus haute,
- o A l'arrière, les étages présentent deux terrasses couvertes,
- o La maison de gauche présente un gabarit R+1+TMansart,
- o Les maisons de droite de gabarit R+2+T, sont implantées en recul, après un accès en intérieur d'îlot pour un groupe de maisons,
- o Des travaux ont été réalisés en 2003 pour rénover les façades, fermer les terrasses couvertes et changer les châssis,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité des travaux réalisés en 2003, à savoir :

- o la rénovation des façades : en façade avant, avec un enduit foncé au rez et un parement en bois au 3^{ème} étage, en façade arrière un parement en bois sur la travée des terrasses fermées,
- o la fermeture des terrasses couvertes,
- o le changement des châssis, avec 3 divisions horizontales,

6 : motivation sur la demande

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

Considérant que la rénovation des façades a supprimé la corniche et rehaussé légèrement la façade ;

Que cependant l'alignement du bardage au brisis voisin et le sous-bassement encadre les étages principaux et réduit visuellement le volume de la construction;

Considérant que la division des châssis s'écarte de la division traditionnelle;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul est totalement minéralisé et ne répond pas à l'objectif du RRU;

7 : condition de modification de la demande en 191

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer à la condition suivante :

- o prévoir des zones plantées de chaque côté de la zone de recul et entre les deux accès afin de réduire la largeur des accès depuis l'espace public situé en ZICHEE (accès carrossable de max 3.5m de large),

Que cette modification :

- o Est accessoire en ce qu'elle vise à améliorer l'esthétique des abords en ZICHEE,
- o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul ne répond pas à l'objectif du RRU,
- o Ne modifie pas l'objet de la demande,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15 février 2012
Objet n° 07

Dossier 16-40371-2012-

Demandeur : Madame de Merode Pauline

Situation : Avenue Dolez 546

Objet : l'extension et la rénovation d'une habitation à rue

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40371, introduite par Madame de Merode Pauline visant l'extension et la rénovation d'une habitation à rue sur le bien sis Avenue Dolez 546;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, couverte par une ZICHEE;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en raison de la ZICHEE qui couvre le bien (application de la prescription particulière 21. du PRAS -modification visible depuis les espaces publics)

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 09/02/2012 ;

Considérant que la demanderesse a introduit des plans modificatifs le XXX afin d'améliorer l'esthétique du projet et sa cohérence ;

Considérant que la demande se conforme au RRU et répond à l'arrêté de "minimes importances" du 13/11/2008, modifiés par l'arrêté de "dispenses" du 11/07/2011, ce qui la dispense de l'avis du Fonctionnaire délégué (article 22.2);

Vu les explications données en séance de commission de concertation ;

Considérant que suite à l'accusé de réception et la présence de la Zichee couvrant le bien, la demanderesse a introduit des plans modifiés selon l'article 126/1 en raison de l'évolution esthétique de son projet ;

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier se caractérise par un habitat plus ancien, témoin d'un hameau villageois, formé à la fois de maisons isolée ou de villages ;
- o La rue Dolez étant en pente assez importante vers le Sud, elle rythme l'habitat ;
- o La parcelle de la demande est mitoyenne avec celle de l'Ecole de Verrewinkel et de sa conciergerie ;
- o La parcelle, très profonde (+/- 65mètres) et étroites (+/-6,50mètres) présente une double pente, l'une parallèle à la rue et l'autre plus importante vers l'intérieur de l'îlot ;
- o La maison de la demande est implantée avec un léger recul par rapport à la voirie et présente une très faible profondeur et un gabarit de R+2 et toiture plate en façade avant, R+toiture en façade arrière, vu la déclivité du terrain ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;
- o Elle présente peu d'esthétique et un volume hybride ;
- o La conciergerie de l'école est mitoyenne pour partie avec la maison, et le grand mur du bâtiment principal de classes est également mitoyen avec le milieu du terrain de la demande
- o Vu la déclivité et l'angle d'implantation des parcelles par rapport à la rue, les volumes bâtis présentent de forte différence tant en terme de recul par rapport à la rue qu'en volume en raison des différences de niveaux ;
- o La parcelle est bordée à droite par le chemin d'accès des maisons implantées en intérieur d'îlot ;
- o Au-delà de ce chemin sont implantées des anciennes maisons perpendiculaires à la voirie et s'avançant profondément en intérieur d'îlot

5 : description demande telle que présentée en Commission de concertation avec les plans modifiés selon l'article 126/1 du Cobat

Considérant que la demande telle que présentée en séance porte sur la transformation de la maison existante sur la parcelle et que le plan d'implantation indique qu'une demande ultérieure portera sur la construction d'un atelier en intérieur d'îlot :

- o Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- o Restructure les espaces intérieurs existants et crée une extension de l'étage en façade arrière en créant une toiture plate à la place de l'ancien versant et ce sur presque tout le pan arrière de celle-ci ;
- o Isole l'ensemble du bâtiment par l'extérieur, change toutes les menuiseries et confère à ce logement une nouvelle esthétique plus contemporaine et cohérente, au bénéfice de la Zichee dans lequel il s'implante ;
- o Traite l'extension en façade arrière en cèdre et structure légère pour des questions constructives ;
- o Conserve cependant une petite partie de versants de toiture en mitoyenneté, vu les volumes hybrides en présence et le raccord existant sous forme « d'un bac à neige » existant entre la maison et la conciergerie dont il n'est pas indiqué d'augmenter la profondeur ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte bien sur la phase 1 du projet et la transformation de la maison existante à front de rue ;

Considérant que le projet améliore tant l'habitabilité que l'esthétique de cette habitation ;

Considérant que la nouvelle esthétique du projet participe à l'amélioration de la ZICHEE qui couvre le bien ;

Considérant que l'extension en façade arrière s'inscrit dans les volumes bâtis existants et en assure la pérennité ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- La modification visible depuis les espaces publics (application de la prescription particulière 21. du PRAS) peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant et notamment le parti architectural qui donne une meilleure cohérence aux façades de cette habitation.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15 février 2012 04/05/2011
Objet n° 08

Dossier 16-39864-2011

Demandeur : Monsieur De Pauw Charles Area Real Estate

Situation : Avenue de Floréal 73

Objet : la transformation d'un atelier en maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39864-11 introduite par Monsieur De Pauw Charles Area Real Estate visant la transformation d'un atelier en maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Floréal 73;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

2 : avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

o application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire),

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet (102/1) a été délivré en date du 08.02.2012;

Vu le permis délivré pour la transformation d'un atelier en logement (notifié le 25.10.2011);

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o le quartier est composé de maisons traditionnelles bruxelloises ou d'immeubles à appartements multiples ;
- o le terrain est bâti d'un atelier d'artiste en fond de parcelle de gabarit R+T est l'œuvre de l'architecte Blomme (1922),
- o à front de rue, le permis d'urbanisme 37981 permet la construction d'un immeuble à appartements,
- o un permis d'urbanisme est délivré pour l'aménagement d'un logement de 4 chambres, le remplacement des châssis et la création de chiens assis, mais l'accès indépendant au logement est considéré, par le demandeur, difficile et les vis-à-vis avec les jardins des appartements trop proches,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la division et la transformation de l'atelier en extension des deux appartements de l'immeuble en construction à l'alignement, permettant d'y héberger des proches,
- o renonce aux deux lucarnes,

6 : motivation sur la demande

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- o l'atelier "Bonnetain" datant de 1922 est inscrit d'office à l'inventaire provisoire du patrimoine, présente un style fermette,

Considérant que la division ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot, la fonction de logement étant admise en intérieur d'îlot en zone d'habitation;

Que l'aménagement des annexes des logements situés dans l'immeuble en construction à front de rue s'adaptent à la volumétrie existante ;

Que cette affectation s'accorde avec le programme de l'immeuble à construire à front de rue et permet de ne pas créer de vis-à-vis entre les différents logements;

Que la demande réduit le nombre de logement de 1 unité ;

Considérant que cette division ne permettra pas, à terme, de créer deux logements séparés.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15 février 2012
Objet n° 09

Dossier 16-40220-2011- Enquête n° 0286/12

Demandeur : Madame de Schilppe Elisabeth

Situation : Rue Victor Allard 191

Objet : la mise en conformité de la situation existante pour : l'extension en toiture, le placement d'une lucarne en façade arrière, une véranda et l'extension à l'arrière du bâtiment

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 08/02/2012)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40220-2011 introduite par Madame de Schilppe Elisabeth et visant la mise en conformité de la situation existante pour : l'extension en toiture, le placement d'une lucarne en façade arrière, une véranda et l'extension à l'arrière du bâtiment sur le bien sis Rue Victor Allard 191 ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de :

- o profondeur de construction (Titre I, article 4) ;
- o largeur de lucarne (Titre I, article 6) ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- o dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o application de l'art. 207 §1. al. 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/01/2012 au 23/01/2012 ;

Vu l'avis reporté de la Commission de Concertation en sa séance du 08/02/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26/10/2011 ;

4 : Description Situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o La maison d'habitation est située le long de la rue Victor Allard, non loin du croisement avec la rue Gatti de Gamond ;
- o La maison présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants, dont un pignon à rue ;
- o En façade arrière, le bien présente plusieurs annexes construites sans autorisation préalable et bien plus profondes que les constructions mitoyennes ;
- o La maison est occupée en 6 logements individuels (objet du PV 11/29) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation des extensions du rez-de-chaussée et en toiture ;
- o Vise la régularisation du changement du châssis de la lucarne avant ;
- o Vise le maintien du bien en habitation unifamiliale ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet vise l'agrandissement de la maison unifamiliale ;

Considérant que les extensions du rez-de-chaussée s'étendent très profondément vers l'intérieur de la parcelle, avec des conséquences sur l'ensoleillement des biens mitoyens (exposés à l'Est et à l'Ouest) ;

Que ces extensions ont nécessité de nombreuses remontées de mur mitoyens ou de murs œillères ;

Considérant que ces extensions, dérogeant aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, sont proportionnellement bien plus importantes que celles des habitations voisines ;

Considérant qu'une chambre à coucher supplémentaire a été aménagée dans les combles, à l'arrière ;

Que l'escalier principal a été prolongé d'un niveau, ce qui a généré une modification du profil de la toiture, sous forme d'une lucarne ;

Que les espaces du grenier ont été morcelés en créant un espace bureau supplémentaire ;

Qu'au vu de la taille des chambres du 1^{er} étage, il aurait été plus opportun de positionner l'escalier au niveau du dressing et permettre une échappée au droit de la lucarne en façade avant ;

Que la chambre à coucher pourrait idéalement se situer en façade avant ou en façade arrière moyennant l'amélioration de l'éclairage naturel sans porter atteinte à la volumétrie existante de la façade avant ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière, construite sur toute la largeur de la façade, crée de petites héberges vis-à-vis des habitations mitoyennes ;

Considérant que la volumétrie générale des extensions inférieures est en rupture avec l'aspect architectural de la maison, qui revêtait, anciennement des proportions et matériaux harmonieux ;

Que la maison unifamiliale pourrait bénéficier d'un espace de vie supplémentaire, mais de proportions moindres, et situé sur la gauche du rez-de-chaussée, du côté de la construction voisine la plus profonde ;

Que cette construction voisine (n° 193 fait l'objet actuellement d'une demande de permis d'urbanisme pour extension) ;

Que l'extension de droite, la plus profonde, nécessite d'être supprimée et alignée à la salle à manger ce qui dégagerait les proportions de la fenêtre de la salle-de-bains et réajusterait les proportions des volumes en façade arrière ;

Qu'il s'indique de prévoir une toiture plate sans rehausse de mitoyen ;

Que la surface dégagée devrait être restituée en pleine terre au profit de la maison voisine de droite, moins profonde ;

Considérant que le châssis de la lucarne en façade avant a été remplacé sans pose de petits bois, caractéristique de cette façade de 1933 (architecte Henri Sangers), ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant que la demande est accompagnée d'un reportage photographique ne permettant pas de dater précisément la présence des anciennes annexes de plus faible emprise ;

7 : Conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Supprimer l'extension de droite, la plus profonde et à aligner à la salle à manger afin de réajuster les proportions des volumes en façade arrière ;
- o Prévoir une toiture plate sur l'extension modifiée, sans rehausse de mur mitoyen ;
- o Restituer la surface dégagée par la suppression de l'extension, en pleine terre au profit de la maison voisine de droite, moins profonde ;
- o restituer le châssis de la lucarne en façade avant avec pose de petits bois ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce que l'extension de la maison unifamiliale peut, d'une certaine manière, s'envisager ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique de la maison sera restituée et l'impact des extensions sera diminué ;
- o Visent à atténuer les dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension la plus profonde sera supprimée et la lucarne arrière sera réduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.