

Séance du 12 juin 2013 / Zitting van 12 juni 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 087/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.991-2013
Situation : rue Gatti de Gamond, 196
Demandeur : Monsieur LAGZIEL Shay
(la rénovation d'une maison uni-familiale et l'isolation des façades par l'extérieur)
- 2) 088/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.001-2013
Situation : Avenue Hamoir, 25B
Demandeur : M. et Mme LEWKOWICZ Philippe et Renée
(la transformation d'une villa et la création d'une piscine)
- 3) 089/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.918-2013
Situation : Avenue de Beersel, 18
Demandeur : M. et Mme CINCINATIS Patrick et ABRAMOWICZ Nathalie
(la mise en conformité de l'extension et des aménagements d'une maison uni-familiale)
- 4) 090/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.994-2013
Situation : Rue Vanderkindere, 334
Demandeur : Monsieur DELOGNE François-Xavier
(l'isolation de la façade arrière d'une maison uni-familiale mitoyenne)
- 5) 091/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.978-2013
Situation : Avenue de la Pinède, 58
Demandeur : Monsieur MABILLE Michel
(l'aménagement d'une nouvelle terrasse en façade arrière partiellement couverte par une toiture végétale)
- 6) 092/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.006-2013
Situation : Rue Langeveld, 126
Demandeur : M. et Mme Krzysztof PAWLOWSKI et Katarzyna PAWLOWSKA
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.06.2013
objet n° 1

Dossier 16-40991-2013- Enquête n° 87/13

Demandeur : Monsieur Lagziel Shay

Situation : rue Gatti de Gamond 196

Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale et l'isolation des façades par l'extérieur

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40991-2013 introduite le 29.03.2013 par Monsieur Lagziel Shay et visant la rénovation d'une maison unifamiliale et l'isolation des façades par l'extérieur sur le bien sis rue Gatti de Gamond 196 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS 24 (AR du 23.04.1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation et volume ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- o Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : implantation article II, 3, 2) et hauteur de la clôture et haie à l'alignement article IV, 4. 2) b et c ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13.05 au 27.05.2013 inclus, et :

- o l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29.03.2013: dépôt de la demande

29.04.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- o La rue est composée d'un bâti de type villa 4 façades ou de maisons groupées, implantées en recul,
- o La villa présente un gabarit R+T avec pignons en façade,
- o Un double garage est situé en demi-sous-sol côté rue, l'accès piéton est situé en façade latérale de gauche,
- o La zone de recul est marquée par une haie de part et d'autre de la double entrée aux garages,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o l'isolation des façades par l'extérieur,
- o la modification des baies des façades pignons pour apporter plus de lumière, la baie centrale dans les combles est remplacée par deux baies,
- o la suppression des volets en bois,
- o le placement du portail à l'alignement,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- o Elle vise à améliorer la luminosité naturelle de certaines pièces et à mieux marquer l'alignement par un portail,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- o L'isolation par l'extérieur augmente l'emprise de la villa, la dérogation est faible (0.24m en largeur - article II, 3, 2)),
- o La hauteur des portails (+/- 1.4m) déroge puisque elle doit être limitée à une hauteur de 1.2m (article IV, 4) c)), la dérogation est faible et se justifie en raison de la pente de la rue.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2013
objet n° 2

Dossier 16-41001-2013- Enquête n° 088/13

Demandeur : Monsieur et Madame Lewkowicz Philippe et Renée

Situation : Avenue Hamoir 25 B

Objet : la transformation d'une villa et la création d'une piscine

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41001-2013 introduite le 08/04/2013 par Monsieur et Madame Philippe et Renée Lewkowicz et visant la transformation d'une villa et la construction d'une piscine avec couverture amovible sur le bien sis 25B avenue Hamoir;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50 (AG 27/05/1999) et y déroge en ce qui concerne la couverture amovible de la piscine en zone de jardin ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- la couverture amovible de la piscine en zone de jardin du PPAS n° 50 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2013 au 27/05/2013 inclus, et la teneur des observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Le terrain du 25B est plus haut que celui du 25C-D. Il y a actuellement de gros problèmes d'infiltrations d'eau au niveau des garages (on y trouve déjà un drain apparent). La création d'une piscine risque d'altérer le drainage naturel des eaux de pluie. La copropriété ne s'oppose pas à la piscine mais demande que tout soit mis en œuvre pour éviter les désagréments dus aux infiltrations.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/04/2013: dépôt de la demande

29/04/2013 accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Le Service Vert le 16/05/2013 qui précise que la demande ne nécessite pas d'abattage d'arbres ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un ordre ouvert formé de villas et d'immeubles à appartements implantés dans de beaux jardins ;
- L'avenue Hamoir où s'implante la demande est représentative de cette forme d'habitat ;
- La parcelle de la demande, cadastrée section C n°0294/S/13, est implantée en intérieur d'îlot, avec un long chemin d'accès (+/-35m) passant entre les deux propriétés voisines, dont :
 - une villa de gabarit R+2+toiture sur le terrain à front de voirie n° 25 et au sud de la parcelle du demandeur ;
 - une copropriété à gauche du chemin d'accès n°24, dont les deux bâtiments de logements présentent des gabarits de R+2+toiture
- Elle présente une dénivellation descendante parallèle à l'avenue, d'est en ouest;
- La grande maison existante est implantée perpendiculairement à l'avenue, de sorte à dégager la bonne orientation ouest et sud du terrain ;
- De gabarit R+ toiture, elle dispose d'une large entrée de garage implantée en sous-sol et proche de l'accès ;
- La parcelle comprend de très beaux arbres dans la partie vallonnée du terrain en fond de parcelle ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme de villa que son volume général ;

- porte :
 - d'une part sur la restructuration de tous les espaces intérieurs, la création d'un grand hall vitré et l'isolation de la villa par l'extérieur (façade et toiture), ainsi que la pose de panneaux solaires thermiques en toiture ;
 - d'autre part sur la création d'une piscine dans le jardin, en fond de parcelle, implantée perpendiculairement à la pente du terrain et couverte par une toiture amovible et à ouverture télescopique ;
- conserve les aménagements paysager du jardin ;

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications données en séance, et notamment en ce qui concerne l'intervention d'un paysagiste pour les nouveaux aménagements du jardin et la pose de drains dans la pente de celui-ci ;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- L'isolation de cette grande villa s'inscrit dans les objectifs du développement durable ;
- Les panneaux solaires sont implantés dans le pan de toiture, ce qui en assure l'intégration ;
- La restructuration des espaces intérieurs et la création du grand hall sont au profit des qualités de cette villa et permet de doter cette grande habitation du confort actuel ;
- Le choix d'implantation de la piscine respecte les grands arbres de la parcelle et conserve la belle partie du jardin bien exposée au soleil devant la maison ;
- La couverture amovible de la piscine présente un gabarit peu important et loin de toute habitation environnante et s'inscrit également dans les perspectives du développement durable par son chauffage solaire naturel et sa protection contre les intempéries ;

Considérant dès lors que le projet répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la couverture de la piscine en zone de jardin du PPAS 50, la dérogation est acceptable par le caractère saisonnier de l'usage de la couverture et de son gabarit dégressif ;
- En ce qui concerne la récolte des eaux, le dossier ne comprend aucun renseignement, ce qu'il s'indique de compléter ;

7 : Condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Compléter le dossier du plan paysager projeté et du système de récolte des eaux de ruissellement (drains si possible partiellement drainants, raccordement au réseau) ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles ne portent que sur un complément en ce qui concerne la récolte des eaux de ruissellement ;
- d'être accessoires en ce qu'elles conservent le programme de la demande
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les eaux de ruissellement de la parcelle

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.06.2013
objet n° 3

Dossier 16-40918-2013- Enquête n° 89/13

Demandeur : Monsieur et Madame Cincinatis-Abramowicz Patrick

Situation : Avenue de Beersel 18

Objet : la mise en conformité de l'extension et des aménagements d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40918-2013 introduite le 15.02.2013 par Monsieur et Madame Cincinatis-Abramowicz Patrick et visant la mise en conformité de l'extension et des aménagements d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Beersel 18;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°13 (AR du 31.01.1959 et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes (matériau de toiture et pente de la toiture de l'annexe);

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- article II, 4, a et b

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13.05 au 27.05.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15.02.2013: dépôt de la demande

29.04.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est homogène, composé de maisons groupées R+2+T ou R+1+T,
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- La maison entre mitoyen bénéficie d'un garage à demi enterré, le jardin est situé au niveau du bel étage,
- Une annexe à toiture plate a été construite à une époque indéterminée, similaire aux annexes voisines,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la mise en conformité de la réalisation de l'annexe,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- La demande améliore les espaces de vie liés au jardin,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent la considération suivante :

- Vu la présence d'annexes similaires à toutes les maisons du groupe, l'annexe s'inscrit en harmonie dans le bâti proche,

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité l'observation suivante :

- La toiture plate de l'annexe s'inscrit dans le gabarit des annexes des constructions voisines,
- Elle doit être couverte d'une finition esthétique (toiture verte extensive, gravier, ..)

Avis FAVORABLE à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2013
objet n° 4

Dossier 16-40994-2013- Enquête n° 090/13

Demandeur : Monsieur Delogne François-Xavier

Situation : Rue Vanderkindere 334

Objet : l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40994-2013 introduite le 03/04/2013 par Monsieur François-Xavier Delogne et visant l'isolation de la façade arrière d'une maison mitoyenne, sur le bien sis rue Vanderkindere, 334;

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- Dérogation à la profondeur de bâtisse du RRU, titre I article 4 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2013 au 27/05/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/04/2013: dépôt de la demande

03/05/2013 accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé essentiellement d'un parcellaire étroit de maisons unifamiliales plus anciennes et de petits immeubles de rapport ;
- La parcelle du demandeur, cadastrée section B n° 277/P16, est orientée nord côté du jardin de ville, derrière la maison ;
- Implanté à front de rue, le bâti existant en façade arrière, objet de la demande, présente un gabarit de R+2+Toiture, avec une annexe sur deux niveaux sur toute la largeur de la parcelle, avec toiture plate ;
- L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit nettement plus haut que celui de la demande, mais moins profond le long de la mitoyenneté commune ;
- La maison de droite, de gabarit général similaire, ne comprend qu'une annexe au rez-de-chaussée et en façade arrière ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme que les volumes bâtis existants ;
- porte uniquement sur la pose d'un isolant sur l'ensemble de la façade arrière, avec une finition crépis ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- Le projet s'inscrit dans les objectifs du développement durable et répond au bon aménagement des lieux

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent la considération suivante :

- L'offre de prix est jointe au dossier et démontre un grand soin pour les détails, ce qui est au profit à la fois des qualités de l'isolation mais aussi des détails de finitions ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à la profondeur de bâtisse du RRU, titre I article 4, elle peut s'envisager au regard des particularités des lieux et notamment :

- le fait que les immeubles voisins seront appelés un jour à également isoler leur façade ;
- la présence d'un jardin assez profond.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 12.06.2013
Objet n° 5

Dossier 16-40978-2013- Enquête n° 91/13

Demandeur : Monsieur Mabilille Michel

Situation : Avenue de la Pinède 58

Objet : l'aménagement d'une nouvelle terrasse en façade arrière partiellement couverte par une toiture végétale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40978-2013 introduite le 21.03.2013 par Monsieur Mabilille Michel et visant l'aménagement d'une nouvelle terrasse en façade arrière partiellement couverte par une toiture végétale sur le bien sis Avenue de la Pinède 58;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter (AGRBC du 10.06.1993) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'implantation, article 1.3 du PPAS,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13.05 au 27.05.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.03.2013: dépôt de la demande

02.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande comporte principalement des villas à 4 façades dont les superficies des parcelles, implantations, emprises et formes de toiture sont variables,
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement du côté pair,
- L'avenue est pavée et relativement étroite, ne permettant le stationnement que d'un côté,
- La parcelle est relativement profonde (plus de 40 mètres),
- Elle présente une largeur de +/- 30m,
- Le terrain présente une double pente descendante vers le fond et vers la limite de droite,
- La maison existante, bâtie en 1973, présente un gabarit R ou R+1, emboîtée dans le relief du sol, le jardin étant développé un niveau plus bas que l'avenue, les façades nord et est du niveau rez-de-jardin sont contre terre,
- Elle est implantée plus proche de la limite latérale gauche du terrain, entre 3.83 et 2.56m et se développe en L sur 25m de profondeur autour du jardin,
- Le PPAS de 1993 prescrit une zone latérale de 5m,
- Le rez-de-chaussée est affecté à l'entrée, à une chambre, dressing, salle de bains et terrasse,
- Le rez-de-jardin est affecté aux espaces de vie et à 3 chambres supplémentaires. Des terrasses complètent les espaces de vie en se prolongeant en profondeur le long de la limite est du terrain,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'une terrasse partiellement couverte d'une toiture plate verte, en about de construction, à 2.56m de la limite est et empiétant légèrement dans la limite de fond de 8m,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- Le projet s'inscrit dans la logique d'implantation et de l'esthétique de la villa existante,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : la terrasse couverte et la cheminée permettent d'avoir un espace de vie extérieur mais protégé,
- Implantation et gabarit : la terrasse est partiellement enterrée pour sa face est, le niveau du jardin étant +/- 2m plus haut, puis descend à hauteur de la terrasse, de sorte que l'impact volumétrique pour la parcelle de gauche est tout à fait mineur. La cheminée empiète la zone de fond de parcelle (8m prescrit),

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- La maison est implantée à moins de 5 de la limite latérale Est du terrain,
- La terrasse couverte est proposée à 2.56m de la limite Est,

Vu les explications données en séance, la toiture plate peut être couverte par une toiture verte extensive.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2013
objet n° 06

Dossier 16-41006-2013- Enquête n° 092/13

Demandeur : M. et Mme Krzysztof PAWLOWSKI & Katarzyna PAWLOWSKA

Situation : Rue Langeveld 126

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41006-2013 introduite le 11/04/2013 par Monsieur et Madame Krzysztof PAWLOWSKI & Katarzyna PAWLOWSKA et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis rue Langeveld 126 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 – quartier Floride / Langeveld – AR du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

○ Article 3.2 : implantation en dehors des limites fixées par le PPAS ;

○ Article 3.5 : Toiture plate ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur de bâtisse ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour les motifs suivants :

○ Application de l'article 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 : Dérogation à un PPAS ;

○ Application de l'article 153 §2.al2&3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2013 au 27/05/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ le propriétaire de l'immeuble voisin de gauche (124, rue Langeveld) base principalement ses remarques sur le toit plat. Il aimerait qu'on évite que cette toiture soit ancrée dans le mitoyen en montant un mur interne. Comment se fera l'écoulement des eaux pluviales ? Qu'entend-on par toiture verte ? Il craint le risque d'installation d'humidité et moisissure. Comment se fera la ventilation de la cuisine, puisque l'accès direct à l'extérieur sera interdit ?

○ la propriétaire de l'immeuble voisins de droite (128, rue Langeveld) s'oppose à ces travaux qui dévaluent son propre bien ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/04/2013 : dépôt de la demande ;

30/04/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

13/05/2013 au 12/06/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/06/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

○ Vivaqua le 13/05/2013 :

○ Le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :

○ Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...) ;

○ Évacuation des eaux ;

○ Utilisation de produits phytopharmaceutiques.

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement de la voirie, dans le tronçon compris entre le rond – point de l'avenue de la Floride à l'ouest et la rue du Framboisier au nord / est ;
- L'ensemble de maisons se caractérise par une implantation non parallèle à la rue, à savoir des habitations décalées les unes par rapport aux autres, sur environ un tiers de leur profondeur ;
- La rue présente une pente ascendante depuis le rond – point vers la chaussée de Waterloo ;
- La maison présente un gabarit rez bel-étage + 1 + toiture Mansart et une terrasse couverte du côté du jardin arrière. L'immeuble voisin de droite (n° 128), présente un gabarit général plus important et une importante avancée en façade avant. En façade arrière, cet immeuble s'aligne à l'implantation du bien faisant l'objet de la demande, mais présente une extension au rez sous forme de bow-window. L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit général moindre, mais d'importantes extensions au rez et une petite avancée en façade arrière au 1^{er} étage. La terrasse couverte actuelle de la maison présente, pour sa plus grande partie, une profondeur de 388 cm. Cette terrasse est ceinturée par un mur mitoyen de 180 cm de haut par rapport au niveau fini de la maison ;
- Le jardin de la maison est situé en contrebas des espaces de vie ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation et l'extension de la maison unifamiliale en prévoyant :
 - l'extension des espaces de vie sur la terrasse du rez-de-chaussée, sous forme d'une annexe à toiture plate verdurisée ;
 - le remplacement des châssis de la façade avant ;
 - la modification de certaines baies en façade arrière (abaissement des allèges) ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, dont l'implantation et les dégagements par rapport aux autres constructions voisines s'inscrivent dans la continuité de la rue ;
- Le volume de l'extension projetée s'inscrit dans le prescrit du PPAS. Il présente une hauteur importante due à l'option de la toiture verdurisée, pour une hauteur habitable de 265 cm (nécessitant une rehausse de mur mitoyen de +/- 160 cm). L'extension est prolongée par une passerelle d'accès au jardin, dérogatoire de +/- 90 cm. Cet accès ne nécessite pas de prolongation du mur mitoyen existante et la dérogation à l'implantation du PPAS, mineure, peut dès lors se justifier ;
- Le volume bâti déroge de +/- 88 cm par rapport au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur de la maison voisine de droite, présentant néanmoins un gabarit général plus important vers l'avant. Cette extension de volume se justifie vu la faible profondeur de la maison faisant l'objet de la demande. Elle s'inscrit dans le prescrit du PPAS ;
- Le projet s'inscrit, par contre, dans la volumétrie de la maison voisine de gauche sans rehausse de murs mitoyens. Il s'inscrit également dans la lecture des implantations atypiques des maisons de cette rue ;
- Le volume sera recouvert par une toiture plate, de sorte à atténuer l'impact de l'extension, tant sur le bien faisant l'objet de la demande, que sur les habitations voisines. Cette option permet de mettre en œuvre une toiture végétalisée, au profit de l'agrément des habitants ;
- Le projet opte pour une requalification de la façade arrière notamment par l'harmonisation des proportions des baies agrandies au profit de l'apport de lumière au cœur de la maison. Le socle de cette façade est revêtu d'un bardage de bois ajouré sur fond noir, tandis que les étages seront recouverts d'un enduit de ton gris clair. La demande ne précise pas la finition des retours de murs mitoyens (nouveaux ou anciens) ;
- Le projet opte également pour la requalification de la nomenclature des châssis de la façade avant, optant pour des menuiseries en aluminium de ton gris soutenu et de plus grandes parties vitrées. En ce sens, le projet est cohérent avec la philosophie de la transformation et respecte les qualités architecturales de la maison et de la rue. Le châssis de la cuisine est agrémenté par un bac à plantes intégré, favorisant les qualités végétales de la zone de recul ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Les dérogations tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS pourraient être réduites au profit de la maison voisine de droite et de son ensoleillement, en diminuant le volume global de l'extension par une limitation de hauteur sous plafond à 260 cm et une limitation significative de la hauteur des acrotères et en optant pour une finition graviers ou toiture verte extensive des parties non accessibles de la couverture de l'extension ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Limiter la hauteur sous plafond à 260 cm pour la nouvelle extension ;
- Limiter de manière significative la hauteur des acrotères et en opter pour une finition graviers ou toiture verte extensive des parties non accessibles de la couverture de l'extension ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- d'atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.