

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2011
objet n° 01

Dossier 16-39986-2011- Enquête n° 191/11

Demandeur : Monsieur et Madame Weber Armelle et Alexandre

Situation : Rue du Ham 93

Objet : la transformation d'annexes et l'extension en partie arrière d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39986-2011 introduite le 18/05/2011 par Monsieur et Madame Weber Armelle et Alexandre et visant la transformation d'annexes et l'extension en partie arrière d'une maison uni-familiale sur le bien sis Rue du Ham 93;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°57 - *Quartier St-Job/Ham - AR du 21.02.1989* auquel il déroge en matière de volume

2 : Mesures particulières de publicité et/ou 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 (IV.2.2.A.1.Batiments principaux. 2. Profondeur et IV.2.2. A.2. Bâtiments annexes) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 26.09.2011 au 10.10.2011:

- o l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26.08.2011 ;

4 : description Sitex

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

- o La maison uni-familiale entre mitoyens, de gabarit R+1+TM, est composée de 2 pièces en enfilade et de deux annexes au rez-de-jardin, le jardin est situé 1 niveau plus bas que la rue et est orienté SO,
- o Les constructions voisines comprennent également des annexes sur 1 ou 2 niveaux, principalement couvertes par les toitures plates,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La démolition des annexes et la reconstruction d'une pièce de séjour (salle à manger, salle de jeux) sur la même implantation,
- o L'extension du rez-de-chaussée pour aménager un séjour,
- o La rehausse du mitoyen de gauche (1.9 x 2.4m),
- o L'uniformisation de la façade arrière et l'augmentation de la pénétration de la lumière naturelle,

6 : motivation sur la demande :

Considérant que l'extension du rez est en partie en zone de bâtiment principal et en partie en zone d'annexes ;

Que l'extension du rez-de-chaussée ne couvre pas 60% de la zone ;

Considérant qu'au regard des motifs de mesures particulières de publicité, la toiture plate permet un meilleur aménagement intérieur et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versant ;

Que cependant, les toitures plates doivent être couvertes d'une finition esthétique (gravier, toiture verte extensive, ..) ;

Considérant qu'il a été déclaré en séance par le demandeur qu'il souhaite remplacer les châssis bois par des châssis en aluminium en dehors de cette demande de permis.

Avis FAVORABLE

Condition à inscrire dans le permis :

Proposer une finition esthétique des toitures plates.

La Commission attire l'attention du demandeur sur le prescrit du PPAS qui impose des châssis en bois. Toute modification en autre matériau déroge au PPAS et est dès lors soumise à permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2011
objet n° 02

Dossier 16-39938-2011- Enquête n° 192/11

Demandeur : Monsieur et Madame De Keyzer-Collart Jean-Luc & Marie-Noëlle

Situation : Rue des Myosotis 35

Objet : la rénovation d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39938-11 introduite par Monsieur et Madame De Keyzer-Collart Jean-Luc & Marie-Noëlle visant la rénovation d'une maison uni-familiale sur le bien sis Rue des Myosotis 35 ;

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

2 : Mesures particulières de publicité et/ou 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'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul),

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 26/09/2011 au 10/10/2011 :

- o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o la zone de recul doit rester un espace planté et non bâti, espace de verdure faisant partie du paysage et des caractéristiques de la rue, le cabanon proposé est inesthétique, occulte une partie de la façade,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26.08.2011 ;

4 : description Sitex

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

- o Les maisons mitoyennes ont un gabarit R+1+T,
- o Les maisons sont implantées en recul,
- o les zones de recul sont peu profondes (4m) et plantées,
- o la qualité végétale de la rue est accentuée par la présence d'arbres d'alignements,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La rénovation de la maison, le dégagement des espaces intérieurs et l'abaissement d'allège en façade arrière pour un meilleur contact avec le jardin, l'aménagement de 2 chambres au 1^{er} étage et une chambre dans les combles,
- o La création d'un abri pour vélo dans la zone de recul,

6 : motivation sur la demande

Considérant que la rénovation de la maison améliore son habitabilité et le lien avec le jardin ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- o l'abri pour vélo dans la zone de recul ne respect pas l'objectif du RRU de conserver ou de restituer les zones de recul en jardinet planté ;
- o la zone de recul est de faible dimension ;
- o la haie mitoyenne est maintenue, ce qui permet de camoufler en partie l'abris à vélos ;
- o que cependant, son impact visuel et volumétrique reste trop important ;

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 proposer une variante minimisant l'impact visuel et volumétrique du cabanon,
- o placer le portillon plus près de la maison afin de permettre des plantations sur le pourtour du cabanon depuis l'espace public,

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à réduire l'impact du cabanon,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle permet d'intégrer le cabanon dans le tissu bâti environnant ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé:
- o d'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- o de modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2011
objet n° 03

Dossier 16-40062-2011- Enquête n° 0190/11

Demandeur : Monsieur Lebrun Guy-Francis

Situation : Rue du Ham 71

Objet : la diminution d'une terrasse construite sans permis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40062, introduite par Monsieur Lebrun Guy-Francis, visant la diminution d'une terrasse construite sans permis sur le bien sis Rue du Ham 71;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°57 - Quartier St-Job/Ham (AR 21.02.1989), auquel elle déroge en matière d'implantation - art.IV.2.2.A.2 (application de l'art. 155 §2 du COBAT : dérogation à un PPAS) ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif énoncé ci-avant ainsi qu'en raison de la dérogation au RRU (profondeur de bâtisse - article 4 du titre I) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 26/09/2011 au 10/10/2011, la teneur des réclamations, les observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o L'occultation des deux côtés de la « nouvelle » terrasse projetée démontre que cette transformation n'éliminera pas l'effet mirador, d'autant que la moindre profondeur de terrasse concédée dans le projet (1,20m) aura pour effet d'augmenter l'angle de vision du troisième et principal côté non occulté de la terrasse (3,9m de large) sur les jardins des parcelles voisines. Elle bénéficie d'un jardin étroit et profond.
- o Cette terrasse va augmenter cette profondeur, accentuant le sentiment d'intrusion que cette avancée provoque dans les jardins. Cette quiétude est devenue impossible avec l'existence de la terrasse actuelle et la nouvelle « version » de ce mirador ne devrait certainement pas permettre de la retrouver, continuant ainsi à lui priver de jouir de son jardin comme elle estime être en droit de le souhaiter.
- o Ces remarques sur l'emprise visuelle sont applicables à la composante sonore. D'une part, la hauteur importante de la terrasse crée un pouvoir émetteur important des conversations qui s'y tiennent, ce dont elle a déjà pu en mesurer à maintes reprises la véracité et le désagrément. D'autre part, l'occultation de deux côtés de la « nouvelle terrasse aura, l'effet pervers d'amplification acoustique dans la direction restant non occultée, avec l'impact sonore que l'on peut attendre sur la partie arrière de son jardin.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26/08/2011 ;

La maison a un long historique :

- o Le permis n° 6129 porte sur l'agrandissement du bâtiment principal au rez-de-chaussée, par une annexe posée sur pilotis (4 poteaux) en raison de la déclivité du terrain : L'affectation du bien dans ce permis est un café, ce qui explique la profondeur de bâtisse demandée, objet aujourd'hui d'une dérogation à l'implantation ;
- o La maison de la demande a encore fait l'objet du permis n° 19452 pour la transformation de la façade, où il apparaît que l'affectation de l'immeuble est devenue un logement ;
- o La présente demande fait suite à un premier permis n°39482, demandant le maintien de l'ouvrage tel quel et pour lequel, la Commission de concertation consultée n'a pu accepter la proposition de terrasse, mais a accepté la fermeture de l'annexe en partie demi-sous-sol, n'ayant également jamais eu de permis; la terrasse a fait l'objet du PV n°09/32 ;

4 : description Sitex

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

- o La maison mitoyenne de la demande est très étroite et très profonde ;
- o La parcelle fait partie d'un tissu bâti très ancien et présente une forme irrégulière de tissu vernaculaire, avec une grande profondeur ;
- o Elle présente une déclivité descendante très importante vers l'intérieur de l'îlot, ce qui permet d'avoir un niveau de cave au niveau du jardin ;

- o Les maisons voisines présentent un gabarit principal similaire de R+1+toiture et des profondeurs moindres ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant qu'en ce qui concerne le projet :

- o Il conserve tous les volumes bâtis des permis précédents ;
- o Propose de limiter la construction de la terrasse en bois sur pilotis à 1,20mètres de profondeur, c'est-à-dire moins de la moitié de la profondeur actuelle ;
- o De lui adjoindre des joues de bois afin de limiter l'atteinte à l'intimité des voisins ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet de terrasse est situé au bout de l'annexe arrière et accessible depuis le séjour implanté dans l'annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que ce volume participe au caractère vernaculaire du quartier ;

Vu le reportage photographique de cet intérieur d'îlot, considérant que vu le peu de profondeur de la terrasse projetée, son impact prend peu d'importance dans le paysage de cet intérieur d'îlot comptant de nombreuses terrasses au étages ;

Considérant également que les œillères projetées augmentent l'impact du volume bâti, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant qu'il s'indique de créer des écrans arbustifs le long des limites mitoyennes à hauteur de l'ouvrage, afin de répondre au code civil ;

Considérant qu'en situation existante, l'annexe arrière déroge au PPAS et au RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse ;

Considérant en conséquence que les dérogations à l'implantation au PPAS n°57 (art.IV.2.2.A.2) et au RRU (profondeur de bâtisse - article 4 du Titre I), peuvent s'envisager pour la terrasse réduite :

- o En raison de la présence de nombreuses terrasses aux étages dans cet intérieur d'îlot ;
- o En supprimant les murs œillères,
- o En créant un écran arbustif de +/-4 mètres de hauteur en mitoyenneté droite ;
- o En plaçant un bac à fleur du côté de la mitoyenneté gauche afin de » respecter le recul de 1,90mètres depuis la limite parcellaire;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet suscite les observations suivantes :

- o L'îlot de la demande comprend de nombreuses terrasses qui surplombent les jardins environnants et font partie du caractère vernaculaire et villageois de ce quartier ;
- o La pente du terrain en pour partie responsable de ces nombreuses terrasses aux étages par rapport au niveau des jardins mais au niveau des pièces de vie du rez-de-chaussée à rue ;
- o L'intimité entre parcelle est limitée par la forme du tissu parcellaires dont les parcelles sont très étroites et très profondes, souvent bâties jusque 20 mètres en intérieur d'îlot ;
- o L'accès direct du rez-de-chaussée et de ses pièces de vie vers un espace extérieur est une demande actuelle dans toutes les transformations dans ce quartier ;

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 Supprimer les murs œillères,
- o Planter un écran arbustif de +/- 4mètres de hauteur le long de la mitoyenneté droite le long de la terrasse ;
- o Placer un bac à fleur sur la terrasse du côté de la mitoyenneté gauche afin de » respecter le recul de 1,90mètres depuis la limite parcellaire;

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qu'elle garantissent une meilleure intimité entre parcelle, tout en limitant la dérogation demandée et l'impact du volume bâti du projet ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles permettent d'intégrer la terrasse dans le tissu bâti environnant ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2011
objet n° 04

Dossier 16-39816-2011- Enquête n° 193/11

Demandeur : Madame TUMBA Tshilenge

Situation : Rue Gatti de Gamond 134

Objet : la transformation d'une maison uni-familiale, la construction d'un car port et la mise en conformité de la construction d'annexes arrières

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39816-2011 introduite le 31/01/2011 par Madame TUMBA Tshilenge et visant la transformation d'une maison uni-familiale et la construction d'un car port sur le bien sis Rue Gatti de Gamond 134;

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

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

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

° dérogation à l'art.12 du titre 1 du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 26.09 au 10.10.2011 :

o l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 30.08.2011 ;

4 : description Sitex

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

- o La parcelle est large de 18m et la maison est implantée en mitoyenneté gauche,
- o La zone latérale est large de +/- 8.7m,
- o La maison présente un gabarit R+T (PU 4608), est implantée en recul et présente un pignon en façade rue,
- o Le PU 4608 mentionne une villa avec garage en sous-sol, ce dernier n'a pas été exécuté,
- o Le garage est implanté au rez-de-chaussée de la maison, contre le mur mitoyen et la villa a été étendue à l'arrière sans permis d'urbanisme,
- o Un garage est implanté en zone latérale, au Nord du mur mitoyen de droite, sans permis d'urbanisme,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la mise en conformité de la non réalisation du sous-sol, de la réalisation du garage latéral et des annexes arrières,
- o la transformation du garage du rez-de-chaussée en chambre,
- o l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate des annexes conforme au code civil,
- o la modification d'une baie en façade arrière en porte donnant sur la terrasse,
- o la construction de trois chiens assis sur le versant latéral de droite, pour améliorer l'habitabilité de deux chambres,
- o la construction d'un car port à toit plat à l'avant du garage situé dans la zone latérale,

6 : motivation sur la demande

Considérant que les annexes (cuisine, séjour et véranda) sont un peu plus profondes que la véranda voisine, dans le respect du RRU ;

Considérant que la suppression du garage dans la maison permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire, pour les besoins de la famille ;

Que les chiens assis, par leur dimension, respectent le caractère de la toiture ;

Que l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage respecte le code civil ;

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

- o le car port allonge l'emprise du garage, construit dans la zone de retrait latéral, contre le mur mitoyen de droite,
- o le revêtement en tôle du car port peut produire un bruit important en cas de pluie,

Considérant que le garage et le car port sont implantés le long du mur mitoyen, au Nord de celui-ci ;
Que la suppression du garage de la maison impose le réaménagement de la zone de recul, de conserver une seule entrée carrossable de 3m de large dans l'alignement du car port et du garage latéral ;

Qu'à l'avant de la maison, la zone de recul doit être aménagée en jardinet planté et une haie implantée à 0.30 m de l'alignement ;

7 : conditions de modification de la demande

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

- ° fournir un plan d'aménagement de la zone de recul et de la zone latérale (accès, plantation) à l'échelle de 1/100°, en restituant un jardinet planté à l'avant de la maison, délimité par une haie à planter à 0.30m de l'alignement, et en prévoyant des plantations le long du garage et du car port,
- ° proposer un revêtement moins bruyant sur le car port (derbigum, toiture verte, ..)

Que ces modifications :

- o sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur le réaménagement d'une partie de la zone de recul et le revêtement du car port
- o vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elle vise à améliorer l'aménagement de la zone de recul, et à améliorer le revêtement du car port,
- o Ne modifie pas l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,

Qu'en conséquence, cette modification est telle que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception de la modification.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26 octobre 2011
objet n° 05

Dossier 16-40022-2011- Enquête n° 0184/11

Demandeur : Monsieur et Madame Jesus Nicolas CARMONA NUNEZ et Milagros Blanca BAS SANCHEZ

Situation : Avenue des Statuaires 11

Objet : la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale

(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 12/10/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40022-2011 introduite le 10/06/2011 par Monsieur et Madame Jesus Nicolas CARMONA NUNEZ et Milagros Blanca BAS SANCHEZ et visant la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale sur le bien sis Avenue des Statuaires 11 ;

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection de l'habitation H. Genicot Avenue Kamerdelle, 22 - arrêté du 16/03/1995 ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1 - Quartier du Kamerdelle - AR du 31/05/1949

o Auquel il déroge en matière de :

o Esthétique (art. 5) application de l'art. 155 §2 du CoBAT ;

o Aménagement de la zone de recul (art. 2) application de l'art. 155 §2 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

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 Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;

o Dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

o Application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 01 (Kamerdelle) - application de la prescription 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : Modification des caractéristiques des constructions ;

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

o Application de l'article 237 du CoBAT : bien situé dans le périmètre de protection du bien classé sis Avenue Kamerdelle, 22 - habitation H. Genicot (arrêté du 16/03/1995) et modification des perspectives depuis ou vers le bien classé ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 12/09/2011 au 26/09/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o Cette maison d'un style « art déco » va être totalement transformée et perdre toute esthétique ;

o Il s'agit d'une belle maison « modern style » conçue par l'architecte Delville dans les années 1940. C'est le même architecte qui a fait la maison av. Kamerdelle 22 et la maison voisine, 54 av. du Manoir. Toutes 3 sont du même style.

L'utilisation de bois sur une façade latérale de la maison et l'ajout d'un étage supplémentaire très massif semblent de nature à détériorer le caractère architectural de cette maison.

Il paraît impératif de respecter le style de la maison en employant les mêmes matériaux que ceux d'origine, et d'éviter l'ajout d'un « bloc » sur le toit actuel ;

o Les habitants du 52 av du Manoir s'opposent au projet. En tant que voisins de biais, ils ont une vue directe sur cette maison et craignent qu'un étage supplémentaire ne modifie leur vue, leur éclairage et permettrait aux nouveaux habitants d'avoir une vue plongeante sur leur jardin et leur terrasse. Il serait dommage tant d'un point de vue esthétique qu'architectural de vouloir transformer cette maison de la sorte en y ajoutant notamment des matériaux qui ne sont du tout compatibles tel le bois avec le style art déco/moderniste ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18/08/2011 ;
Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o La CRMS en sa séance du 07/09/2011 ;

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 l'avenue des Statuaires, dans l'îlot inclus dans l'avenue De Fré au Nord, l'avenue du Manoir au Sud et l'avenue Kamerdelle à l'Ouest ;
- o L'îlot est composé de constructions jumelées par 2, sauf aux angles Kamerdelle/Manoir et Manoir/Statuaires (maisons isolées) et le long de l'avenue De Fré (implantation en ordre semi-ouvert) ;
- o L'intérieur de l'îlot est fortement verdurisé, notamment par la présence de nombreux arbres à haute tige ;
- o L'ensemble des constructions est relativement hétéroclite en ce qui concerne leur style architectural ou période de construction, mais conservent des implantations, décrochements ou variété de toits plats ou à versants cohérents ;
- o L'îlot est marqué par le classement de la maison sise au 22 avenue Kamerdelle (habitation H. Genicot - arrêté du 16/03/1995 conçue par l'architecte Raphaël Delville). L'îlot compte d'autres témoignages de cet architecte à différentes époques ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande, une habitation uni-familiale, présente un niveau de moins que la maison voisine de droite et présente une toiture plate. Sa volumétrie est simple et l'esthétique des façades est répétitive (revêtement de béton non lisse marqué par des joints réalisés in situ) ;
- o Le bien a été construit suite au permis d'urbanisme 11.936 délivré le 19/05/1941 et sur base des plans dressés par l'architecte Raphaël Delville ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation et l'extension de la maison uni-familiale par :
 - o Une extension au rez-de-chaussée en façade arrière (côté jardin) afin d'agrandir le salon ;
 - o La création d'une terrasse à l'étage de cette extension ;
 - o Une extension en toiture afin de créer une salle polyvalente (chambre d'amis ou salle de jeux) et uniformisation des différents niveaux de toitures. Cette extension s'inscrit dans l'emprise du volume de la toiture de la maison voisine de droite ;
 - o Une extension latérale aux étages afin d'y accueillir des salles d'eau ;
 - o L'isolation du bâtiment par l'extérieur (enduit sur isolant) et l'habillage de la façade latérale de gauche par un bardage en bois ajouré ;
 - o La création d'un espace de stationnement extérieur pour 2 voitures en zone de recul ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant l'avis de la CRMS, requis pour projet inclus dans le périmètre de protection de la maison classée sise au 22 avenue Kamerdelle ;

Considérant que la maison d'habitation présente un gabarit R+1+Toiture plate ;

Que la construction mitoyenne (droite) présente un gabarit plus important ;

Considérant que le bien présente des décrochements en façade avant et en façade latérale gauche ;

Qu'elle compte une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière ;

Qu'elle compte un portique en façade arrière inscrivant le plan de cette façade en retrait au rez-de-chaussée ;

Considérant que le revêtement de façade (calepinage sur béton) représente une caractéristique essentielle de cette habitation ;

Que la maison représente un des rares témoins de cette époque de construction (1941) ;

Qu'elle fait partie de la variété de l'œuvre de l'architecte Delville ;

Vu la visite sur place en date du 26/10/2011, permettant d'apprécier l'esthétique des façades et la qualité des aménagements intérieurs ;

Considérant que les constructions de l'îlot présentent des caractéristiques architecturales particulières par bâtiment, mais sans grande homogénéité, mise à part les implantations en ordre semi-ouvert ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est fortement verdurisé ;

Considérant que le bien dispose d'une zone de recul aménagée en jardinet, à l'instar de la plupart des constructions voisines ;

Considérant que le projet vise tant l'amélioration des qualités d'habitabilité de la maison que celles des performances énergétiques du bâtiment ;
Considérant que le projet tire parti du volume de la maison voisine de droite pour y inscrire ses extensions ;
Considérant que le projet maintient le caractère semi-ouvert des parcelles environnantes ;
Considérant que le projet d'extension en façade arrière peut se concevoir, moyennant la conservation de la lisibilité du volume initial (façades arrière et latérale, et portique) en prévoyant par exemple un volume vitré ;
Que le portique doit être conservé ;
Considérant le projet d'extension en toiture ;
Que cette extension s'inscrit dans le volume dégagé par le pignon en attente de la maison voisine de droite ;
Considérant néanmoins que l'expression de cette extension nuit à la lisibilité des façades et porte préjudice à la construction voisine de gauche, bien que la limite mitoyenne soit verdurisée ;
Qu'il s'indique de reculer l'extension dans le même plan que le volume principal en façade latérale, voire même en retrait ;
Considérant que les interventions seront très peu perceptibles depuis les habitations de l'avenue Kamerdelle et Manoir, vu les distances importantes les séparant (environ 50 à 60 mètres) et la présence d'arbres à haute tige au sein de cet îlot vert ;
Considérant dès lors que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne seront pas affectées ;
Considérant que le projet vise à assurer une homogénéité de volume par la création de l'extension en toiture ;
Que le souhait d'assurer un geste architectural cohérent de toutes les nouvelles extensions, s'inscrivant dans une seule et unique intervention architecturale, conduit à gommer les détails significatifs de la maison ;
Considérant que le parti est également de répondre au mieux à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, notamment par l'isolation extérieure des façades et l'application d'un enduit gris clair ;
Considérant néanmoins que l'isolation extérieure supprime une des caractéristiques essentielles de ce type d'architecture ;
Considérant de plus qu'elle nécessite une dérogation, qui dans le cas présent ne se justifie pas ;
Considérant que l'intervention est ponctuée en ajoutant, en façade latérale, un bardage en bois ajouré peu approprié ;
Que la dérogation au PPAS ne se justifie pas ;
Considérant les grandes qualités des aménagements intérieurs du rez-de-chaussée, conservés dans leur état d'origine et en liaison étroite avec l'expression des façades ;
Considérant qu'il s'indique de maintenir les détails d'aménagements intérieurs du rez-de-chaussée et leurs matériaux ;
Qu'il s'indique également de conserver le principe de lanterneau de l'escalier ;
Considérant que le nouveau gabarit de la maison est encore accentué par l'introduction de panneaux solaires inclinés sur la toiture plate de l'extension supérieure, ce qui n'est pas souhaitable ;
Qu'il s'indique d'opter pour une intégration de ces panneaux au plan de cette toiture ;
Que la toiture plate est prévue verdurisée ;
Considérant l'aménagement de la zone de recul en opposition avec la volonté tant communale que régionale de favoriser la verdurisation de cette zone ;
Considérant que le bien dispose d'un garage ;
Qu'il s'indique, en conséquence, de supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul et aménager cette dernière de manière paysagère ;
Considérant que l'aménagement de la pièce d'eau en zone latérale de gauche participe à l'aménagement paysager du reste de la parcelle ;

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 Maintenir le revêtement de façade existant en façade avant et latérale (matériau, calepinage, jeu de reliefs, ...) ;
- o Opter pour une extension en façade arrière conservant la lisibilité du volume initial (façades arrière et latérale, et portique) en prévoyant par exemple un volume vitré ;
- o Reculer l'extension en toiture dans le même plan que le volume principal en façade latérale, voire même en retrait ;

- o Maintenir l'agencement intérieur du rez-de-chaussée et ses matériaux (entrée, hall, vestiaire, WC, salon, ...) et conserver le principe du lanterneau pour l'escalier ;
- o Opter pour une intégration des panneaux solaires au plan de la toiture supérieure ;
- o Supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul et aménager cette dernière de manière paysagère ;
- o Le projet modifié sera soumis à l'avis de la Commission de Concertation ;

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

L'IBGE s'absteint.