

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE
Séance du 21 mars 2012 / Zitting van 21 maart 2012

- 1) 024/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.269-2011 (p.3-4)
Situation : Rue Joseph Bens, 115
Demandeur : Monsieur Philippe DECOSTER
(la transformation du débarras en atelier dans une maison uni-familiale)
- 2) 019/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.251-2011 (p.5-6)
Situation : Rue du Doyenné 31B
Demandeur : PALLARD sprl (Mme Ibtissam DEROUICHE)
(la 1^{ère} phase de la régularisation d'un immeuble : construction d'un étage au-dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement uni-familiale)
- 3) 029/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.341-2011 (p.7-8)
Situation : drève du Caporal, 26
Demandeur : M. et Mme CASSIN-SASSON
(la modification partielle du parement de façade)
- 4) 030/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.249-2011 (p.9-11)
Situation : Chaussée de Waterloo, 1000A
Demandeur : ADF Construct sa - Monsieur LEDOUX Denis
(la transformation d'une surface commerciale en espace horeca avec logement attenant)
- 5) 023/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.285-2011 (p.12-13)
Situation : Rue de Nieuwenhove, 7
Demandeur : Monsieur Ludovic BERGHMANS
(la réunification de deux lots dans un immeuble de rapport et l'abattage de 3 sapins en intérieur d'îlot)
- 6) 020/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.239-2011 (p.14-15)
Situation : Avenue Kamerdelle, 32
Demandeur : M. et Mme VAN KERCHOVE - HOFFMANN
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 7) 026/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.321-2011 (p.16)
Situation : Place de Saint-Job
Demandeur : « Chez Clémentine » sprl (M. Philippe RATZEL)
(la reconstruction et l'extension de la friterie « Chez Clémentine »)
- 8) 021/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.247-2011 (p.17-19)
Situation : Rue des Bigarreux, 33-35
Demandeur : Cabinet pédiatrique « Les Ptits Loups » sprl (Mme K. Mathe)
(régulariser la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale et d'un cabinet pédiatrique, et la construction d'un garage à 2 voitures)
- 9) 022/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.283-2011 (p.20-21)
Situation : Avenue Adolphe Dupuich, 24-26
Demandeur : HUON & KAURI sa (Monsieur Frank Donck)
(la démolition d'une maison et la reconstruction d'une maison uni-familiale)
- 10) 025/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.317-2011 (p.22-23)
Situation : Avenue du Silence, 27
Demandeur : M. et Mme NUON NEAVA-MANNAERT
(la mise en conformité des annexes d'une maison uni-familiale et son extension en toiture)

11) 027/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.238-2011 (p.24-25)

Situation : Avenue du Maréchal, 20

Demandeur : Monsieur MAYET

(la rénovation d'une maison uni-familiale (aménagement du grenier et isolation de la façade)

12) 028/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.118-2011 (p.26)

Situation : Avenue des Statuaires, 125

Demandeur : L'indivision DUMONT - Monsieur DUMONT Philippe

(la transformation d'une villa uni-familiale [remplacement d'une toiture à versants par un étage et toiture plate])

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 21 mars 2012
Objet n° 01

Dossier 16-40269-2011- Enquête n° 024/12

Demandeur : Monsieur Decoster Philippe

Situation : Rue Joseph Bens 115

Objet : La transformation du débarras en atelier dans une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40269, introduite par Monsieur Decoster Philippe visant la transformation du débarras en atelier dans une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Joseph Bens 115;

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 a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation en raison de l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/02/2012 au 05/03/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le désaccord des voisins avec l'élévation du mur mitoyen (de 1m15), qui risque de réduire l'ensoleillement vers leur petits jardins, entraînant une diminution de la luminosité, augmentation de l'humidité, etc... ; ainsi que le bruit inhérent à une activité d'atelier ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 31/01/2012

4 : Description Site

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, avec cependant des restants d'un bâti plus ancien, au parcellaire étroit, dont le «carré » dont la parcelle de la demande est implantée en fond de celui-ci ;
- o La rue Bens comprend ainsi deux petites venelles piétonnes, avec des maisons implantées perpendiculairement à la voirie, et dont les jardins du carré plus à l'Est sont compris entre la venelle et le mur arrière des maisons du carré implanté plus à l'Ouest ;
- o La maison du demandeur est la dernière du carré plus à l'Ouest et comprend plusieurs annexes formant le mur de clôture des fonds de jardinets du carré Est ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison unifamiliale, ainsi que l'ensemble des volumes existants ;
- o Rénove l'annexe du fond de parcelle, la surélève et l'agrandit côté jardin, afin d'y implanter un atelier attenant au logement ;
- o Crée une hauteur de bâtiment similaire à celle des locaux adjacents, de sorte à améliorer la cohérence entre les éléments bâtis de cette habitation ;
- o Ajoute une citerne d'eau de pluie de 3000L à des fins domestiques et d'arrosage du jardin ;

6 : Motivation sur la demande :

Vu les explications données en séance ;

Considérant que l'agrandissement de ce logement en rénovant la dernière annexe de la maison est au profit de l'habitabilité de ce logement ;

Considérant que sa rehausse et son agrandissement côté jardin participe à la cohérence du projet et de son accès via la fin de la venelle ;

Considérant cependant que la rehausse du côté mitoyen aux jardins, situés à l'Est de la demande porte atteinte à leur ensoleillement et que vu l'exiguïté du parcellaire, il y a lieu de supprimer toute rehausse de ce côté, sur minimum 1 mètre de profondeur ;

Considérant que l'ajout d'une citerne d'eau de pluie s'inscrit dans les objectifs du développement durable et participe au développement paysager du jardin, ce qui améliore l'intérieur de l'îlot ;
 Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- Les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS) peuvent s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment les implantations atypique du bâti à cet endroit, le respect d'un bel espace de jardin et moyennant les conditions émises ci-avant, de sorte à limiter la perte d'ensoleillement ;
- L'atelier est un espace pour exercer le hobby de poterie de la demanderesse ce qui limite les nuisances sonore ;

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 :

- de supprimer toute rehausse du mur mitoyen du côté des voisins situés au Nord Est de la parcelle, quitte à opter pour une toiture en pente depuis le niveau actuel de ce mur et en assurant la récolte des eaux de pluie via un bac implanté du côté du projet du mur mitoyen existant ;

Considérant que cette modification :

- o Est accessoire en ce qu'elle vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elle limite la perte à l'ensoleillement ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;

Considérant que la demande 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) ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21 mars 2012
objet n° 02

Dossier 16-40251-2011- Enquête n° 0019/12

Demandeur : Pallard S.P.R.L. - c/o Madame Derouiche Ibtissam

Situation : Rue du Doyenné 31 B

Objet : la 1ère phase de la régularisation d'un immeuble : construction d'un étage au - dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement unifamilial

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40251-2011 introduite le 18/11/2011 par Pallard S.P.R.L. c/o Madame Derouiche Ibtissam et visant la 1ère phase de la régularisation d'un immeuble : construction d'un étage au - dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement unifamilial sur le bien sis Rue du Doyenné 31 B ;

Considérant que le PRAS 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 Hauteur de construction – 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 et à l'avis de la Commission de Concertation 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 - hauteur) ;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/02/2012 au 05/03/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Opposition à la demande de permis d'urbanisme introduit par la sprl Pallard en raison des nombreux préjudices déjà subis dans ce cadre et en prévision de nouveaux préjudices que ces nouvelles transformations engendreraient ;
- o Les inquiétudes se renforcent car remarquent le non-respect d'une série de règles urbanistiques. Une grande partie des travaux n'ont pas fait l'objet de demande urbanistique au préalable. Ces travaux sont en totale contradiction avec la loi sur la copropriété forcée et le règlement de copropriété ;
- o Notent que la sprl Pallard n'a pas concerté les copropriétaires et voisins concernés au préalable et n'a pas tenu compte de leur avis malgré de nombreuses tentatives d'accords à l'amiable entamées par les copropriétaires pour essayer de maintenir malgré tout un bon climat de voisinage ;
- o De manière générale, ces transformations entraîneront après la fin des travaux une importante moins-value des biens concernés. La revente ou location des biens en seront fortement affectées ;
- o S'opposent au changement d'affectation du bâtiment. Demandent la destruction des travaux entamés et une régularisation de la situation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/01/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le bien est situé le long de la rue du Doyenné. Il est mitoyen avec une maison d'habitation sur la gauche ainsi que d'un terrain comptant des boxes de garage. Sur la droite, le bien est mitoyen avec une maison d'habitation implantée en fond de parcelle, l'alignement à rue étant matérialisé par un immeuble d'habitation non mitoyen avec le bien (chemin d'accès à la maison pré-décrite).

L'arrière de la parcelle est mitoyenne et communique via le sous-sol, avec le n° 600 chaussée d'Alseberg (comptant 6 logements) ;

- o L'immeuble compte :
 - o Un ancien atelier (garage) au rez ;
 - o Un logement implanté au 1^{er} étage du bâtiment à rue ;
 - o Des constructions illicites au 1^{er} étage de l'atelier ;
- o Le rez-de-chaussée est actuellement utilisé en dépôt de denrées alimentaires à destination d'HORECAs et autre commerces ;
- o Le bien communique via le sous-sol (ancienne cour couverte) avec le n° 600 chaussée d'Alseberg ;
- o Le bien compte plusieurs infractions urbanistiques dont :
 - o Des constructions au 1^{er} étage de l'atelier ;
 - o L'extension de l'atelier (sous forme de bureaux) en fond de parcelle, à la place d'une cour, et créant la jonction avec le n° 600 de la chaussée d'Alseberg ;
 - o Le changement d'utilisation de l'atelier en entrepôt de denrées alimentaires (avec groupe de froid) ;
 - o Plusieurs emplacements de stationnement en zone de recul (10) du côté de la chaussée d'Alseberg ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation d'une partie des extensions au-dessus de l'atelier et leur reconversion en un logement unifamilial ;
- o Propose l'implantation d'un garage pour 2 véhicules au rez-de-chaussée gauche, couplé avec un accès piéton ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux, l'intérieur de l'ilot densément bâti et les impacts sur le bien sis chaussée d'Alseberg, notamment ;

Considérant l'interaction entre la présente demande et le dossier concernant l'aménagement de l'atelier (PU 16-40368-2012) ;

Considérant que la Commission de concertation regrette la scission des 2 dossiers ;

Considérant les plaintes occasionnant les visites de l'IBGE en ce qui concerne l'activité en place au rez-de-chaussée (non-respect des normes de bruit en zone d'habitat notamment) ;

Considérant néanmoins que le bien voisin de droite a fait l'objet d'une reconversion en logement en intérieur d'ilot, mais de bien moindre profondeur par rapport aux immeubles sis rue du Doyenné ;

Considérant que le terrain voisin de gauche est bâti par un certain nombre de boxes de garages, sur lesquels le projet aura de faibles nuisances ;

Considérant que le projet, tel que présenté aura un impact très important sur l'habitabilité des habitations sises au n° 31 a et 33 de la rue du Doyenné et 600 Chée d'Alseberg, du fait de sa proximité et des vues engendrées ;

Considérant que l'accès au logement n'est pas aisé ;

Considérant qu'il s'indique de considérer la demande avec les autres interventions sur la parcelle, à traiter comme un tout ;

Considérant que, telle que présentée, et par manque d'informations capitales, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 21 mars 2012
Objet n° 3

Dossier 16-40341-2011- Enquête n° 29/12
Demandeur : Monsieur et Madame Cassin-Sasson Daniel & Sharon
Situation : Drève du Caporal 26
Objet : la modification partielle du parement de façade

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40341-11 introduite par Monsieur et Madame Cassin-Sasson Daniel & Sharon visant la modification partielle du parement de façade sur le bien sis Drève du Caporal 26;

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°20bis (AR du 22.06.1982) auquel il déroge en matière de : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) – article 1.7 – matériau de façade;

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 :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.02.2012 au 05.03.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o la couleur du bardage bois qui assombri la façade, et ne répond pas au quartier,
- o la modification du relief du jardin lors des travaux a supprimé un bassin d'otage naturel,
- o terrasse et muret dans le jardin font de nouvelles avancées vers les maisons existantes et empiète sur le vallon naturel,
- o le relief du terrain existant n'est pas correct,
- o le dépôt de terre argileuse dans le vallon naturel, ce qui ne permet plus l'infiltration des eaux dans le sol,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06.02.2012;

4 : description Sitex

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

- o la maison unifamiliale de type 4 façades est en travaux de rénovation et d'extension (PU 39953),
- o le prescrit du PPAS vise une unité de matériau de façade,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la modification partielle du matériau de façade (d'enduit sur isolant à bardage bois pour une partie de la façade arrière et de la façade latérale de gauche),

6 : motivation sur la demande

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

Que la modification partielle du revêtement de façade met en évidence l'extension du corps principal de la maison;

Que le bois s'intègre bien au caractère verdurisé du quartier;

Que cependant la teinte du bois doit rester claire;

Considérant que les plans déposés montrent un changement limité et inférieur à 50cm du relief au centre de la pelouse du jardin qui n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que cet aménagement est au profit de l'usage du jardin et qu'il limite le ruissellement ;

Considérant qu'il est toutefois souhaitable pour limiter les écoulements de créer un fossé drainant le long de la limite de fond de parcelle ;

Considérant que les plans de la demande reprennent les courbes de niveau du terrain ;

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 un bardage de bois clair et restant clair avec le temps,
- o créer un fossé drainant le long de la limite de fond de parcelle ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles portent sur des questions de détails,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bardage doit rester clair,
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le bardage doit rester clair,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,

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 21 mars 2012
Objet n° 04

Dossier 16-40249-2011- Enquête n° 0030/12

Demandeur : ADF Construct S.A. - c/o Monsieur Ledoux Denis

Situation : Chaussée de Waterloo 1000 A

Objet : la transformation d'une surface commerciale en espace horeca avec logement attenant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40249-2011 introduite par ADF Construct sa c/o Monsieur Ledoux Denis et visant la transformation d'une surface commerciale en espace horeca avec logement attenant sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1000 A ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec point de variation de mixité et liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS 30bis - quartier du Vert - Chasseur - AGRBC du 10/03/1994 et auquel elle se conforme ;

2 : Mesures particulières de publicité et 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 suivant :

- o Application de l'art. 149 du CoBAT du 27/05/2009 – Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne l'ouverture d'un HORECA ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/02/2012 au 05/03/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Estiment que c'est un risque que d'accepter l'ouverture d'un nouveau bar car rien ne garanti dans le futur la tranquillité des voisins. Se sera inéluctablement un risque de bruits nuisibles : musique, va et vient sur le trottoir, va et vient de voitures et de taxis, attroupement devant l'établissement (fumeurs), déchets supplémentaires, etc, ...
- o à l'heure actuelle le quartier subit déjà des nuisances du bar « Le Collège » (les murs sont mitoyens avec le réclamant). Il n'est pas souhaitable d'avoir des nuisances supplémentaires aux étages où se trouvent principalement les chambres à coucher des riverains voisins. Ces nuisances de musique, cris dans la rue, déchets sur le trottoir, bruits de jeux, type football de table, etc.. se transmettent à travers les murs de ces anciennes constructions qui n'ont pas été conçues pour ce genre d'activités.
- o Ne s'oppose pas du tout à l'ouverture de tout autre type de commerce mais est contre le projet en effet l'ouverture d'un nouveau bar aura sur le voisinage et donc indirectement et inévitablement sur lui des conséquences néfastes. Il sera, très difficile d'attribuer à l'un ou à l'autre bar les désagréments qu'engendrent ces établissements. La prévention lui coûte des efforts constants pour préserver autant que faire se peut leurs voisins : nuisances sonores (musique, conversations, fermeture des portes de voitures, etc...), allées et venues de voitures particulières et de taxis dans la rue des clients sur le trottoir, déchets éventuels (verres brisés),...
- o Il a connu l'ouverture de deux night shops dans les années passées et il a été accusé pour des faits qui ne lui incombaient pas (cannettes, bouteilles de vin, ...abandonnées aux alentours alors qu'il n'a jamais vendu ces produits). Craint que l'ouverture d'un deuxième bar rende impossible la gestion des clients aux portes des établissements, et n'augmente inopportunément la pression sur le voisinage.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06/02/2012 ;

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

- o Service HORECA le 13/02/2012 ;

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

- o Le SIAMU le 02/12/2011 ;

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 chaussée de Waterloo, au cœur d'un noyau commercial dynamique ;
- o Le bien est bordé d'immeubles à vocation commerciale au rez-de-chaussée, et au logement aux étages ;
- o L'immeuble voisin de gauche compte un café au rez-de-chaussée. Dans l'ensemble, vu les largeurs de façade, les logements disposent d'une entrée distincte ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande présente une largeur de façade, entre axes, de 4,23 mètres ;
- o La parcelle est mitoyenne avec des constructions, en fond, accessibles depuis le chemin des oiseleurs (limite du territoire de la Commune d'Uccle et de la Ville de Bruxelles) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation de l'immeuble en y aménageant :
 - o Un bar à thématique sportive (Hockey et Tennis) au rez et au 1^{er} étage (horaire d'ouverture 11h – 24h) ;
 - o Un logement pour l'exploitant sous les combles ;
- o Propose l'extension de la surface commerciale sur toute la profondeur de la parcelle ;
- o Vise la transformation de la façade avant en proposant une grande ouverture sur 2 niveaux. Les matériaux de parement de la façade ne sont pas précisés ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant la note explicative et la note socio – économique jointes à la demande ;

Considérant les avis du SIAMU du 01/12/2011 et du Service HORECA du 13/02/2012 ;

Considérant les efforts déployés en ce qui concerne l'isolation acoustique afin de préserver au mieux l'habitabilité des logements voisins ;

Considérant que le bien se situe dans un noyau commercial dynamique ;

Considérant que le PPAS n° 30 bis prévoit que les commerces peuvent s'implanter au rez et au 1^{er} étage des bâtiments ;

Considérant, que, de ce fait, le changement d'affectation du logement (ancienne boulangerie) en espace commercial peut s'envisager ;

Considérant le projet d'affectation HORECA ;

Considérant que ce type d'affectation est compatible avec la variété des commerces voisins et participe à la dynamique du quartier ;

Considérant que l'extension de la surface au rez-de-chaussée vers le fond de la parcelle peut se justifier, compte tenu de l'environnement immédiat densément bâti ;

Considérant que l'extension de l'activité commerciale à l'étage pourrait s'envisager, le long de cet axe structurant, et vu les spécificités des lieux (étroitesse de la parcelle, isolation acoustique, châssis sur 1^{er} étage non ouvrants) ;

Considérant que l'activité proposée (HORECA - bar à thématique sportive) est compatible avec les logements voisins situés aux étages eu égard au nombre limité de clients pouvant être accueillis ;

Considérant que le projet prévoit un fumoir à l'arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que le logement résultant de l'implantation commerciale sur 2 niveaux présente de petites dimensions et sera à l'usage de l'occupant (voir rapport du SIAMU) ;

Que son accès se fera directement par le commerce (HORECA) ;

Que la continuité du logement est assurée ;

Considérant cependant que le traitement de la façade proposé, et l'ouverture sur 2 niveaux, est en rupture avec la typologie environnante (rez distingué des étages) ;

Qu'il n'est pas souhaitable d'envisager un grand châssis ouvrant, favorisant les rassemblements de la clientèle à l'extérieur de l'établissement ;

Considérant qu'il s'indique de revoir la composition de la façade en ce sens, d'en préciser les matériaux ;

Qu'il s'indique également de présenter un avis du SIAMU adapté à la nouvelle proposition ;

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 Revoir la composition de la façade avant, dans le respect de la typologie des constructions voisines (ne pas envisager d'ouverture sur 2 niveaux) et d'en préciser les matériaux ;
- o Présenter un avis du SIAMU adapté à la nouvelle proposition ;

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 21 mars 2012
Objet n° 5

Dossier 16-40285-2011- Enquête n° 23/12

Demandeur : Monsieur Berghmans Ludovic

Situation : Rue de Nieuwenhove 7

Objet : la réunification de deux lots dans un immeuble de rapport et l'abattage de 3 sapins en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40285-11 introduite par Monsieur Berghmans Ludovic visant la réunification de deux lots dans un immeuble de rapport et l'abattage de 3 sapins en intérieur d'îlot sur le bien sis Rue de Nieuwenhove 7;

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.4 du titre I du RRU , §1, 2°, a

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 22.02.2012 au 05.03.2012 :

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o opposition à l'abattage des arbres et propose un élagage ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 31.01.2012;

Vu l'avis du service vert du 09. 02.2012;

Vu l'avis de Vivaqua du 20.02.2012;

4 : description Sitex

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

o la maison de rapport entre mitoyens, de gabarit R+2+T bénéficie d'un grand jardin et d'un garage rue des Fidèles (d'un ensemble de 4 garages),

o elle est divisée en 3 logements,

o elle est composée de 3 pièces en enfilade au rez et 2 aux étages, d'une annexe en mitoyenneté de droite sur les 3 niveaux et d'une seconde annexe au rez, s'orientant vers le garage,

o la maison de gauche est moins profonde et bénéficie d'une petite cours,

o la maison de droite est plus basse,

o 3 sapins assombrissent le jardin et la maison de gauche,

o une cour basse et un escalier depuis le jardin donne accès à la cave,

o le PU 40284 permet l'aménagement d'un duplex au 2^{ème} et combles et l'isolation partielle de la façade arrière et la construction d'une lucarne sur chacun des versants,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o l'aménagement d'un duplex au rez et au 1^{er} étage, soit la suppression d'un logement,

o l'agrandissement de la cuisine jusqu'à la façade du garage, et un accès direct de celui-ci vers le logement,

o l'agrandissement du 1^{er} étage le long de l'annexe pour créer une chambre supplémentaire,

o l'isolation de la façade arrière,

o l'abattage de 3 sapins, la plantation de deux arbres dans le jardin et d'arbustes,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que l'extension de la cuisine vers le garage permet de créer un lien direct entre le garage et la maison;

Que cette extension et l'isolation de la façade déroge au RRU en ce qu'elle est plus profonde que les deux constructions voisines;
 Qu'elle entraîne une légère rehausse du mur mitoyen de gauche;
 Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au profit du duplex supérieur entraîne le placement d'un pare vue ;
 Qu'au 2^{ème} étage, la maison de gauche est moins profonde;
 Que dès lors, le pare vue dépasse de plus de 3m la profondeur de la maison voisine
 Que le mur œillère doit être verduriser ;
 Considérant que l'abattage des 3 arbres résineux, aux dimensions disproportionnées pour un jardin de ville peut être admis;
 Que les résineux acidifient le sol;
 Que l'élagage de ce types d'arbres n'est pas recommandé;
 Que la replantation d'arbres de dimension plus appropriée est prévu au plan;
 Que les arbustes à planter à proximité du mur de jardin de la maison voisine de gauche ne peuvent dépasser 3m de haut, afin de ne pas assombrir ce logement;
 Considérant que la suppression d'un logement permet d'offrir deux logements de qualité en duplex;
 Considérant qu'en séance, la voisine de droite exprime le souhait de maintenir la plante grimpante de sa cour ;

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 corriger la situation existante, la terrasse n'étant pas accordée dans le PU 40284,
- o planter des arbustes dont la taille adulte ne dépasse pas 3m de haut à proximité du mur du jardin de la maison voisine de gauche,
- o éloigner la hotte de la cuisine de la maison de droite,
- o proposer une paroi végétalisée pour la terrasse du 2^{ème} étage afin de ne pas augmenter l'effet « mur œillère »,
- o maintenir la plante grimpante sur le mur de la voisine de droite,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce que les modifications portent sur des détails d'aménagement,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse de la cuisine ne doit pas supprimer la verdurisation du mur mitoyen,
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la paroi de la terrasse du 2^{ème} étage ne doit pas accentuer l'effet « mur œillère » du mur mitoyen,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,

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 21 mars 2012
Objet n° 06

Dossier 16-40239-2011- Enquête n° 020/12

Demandeur : Monsieur et Madame Jean VAN KERCHOVE et Natasza HOFFMANN

Situation : Avenue Kamerdelle 32

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40239-2011 introduite le 14/11/2011 par Monsieur et Madame Jean VAN KERCHOVE et Natasza HOFFMANN et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Kamerdelle 32 ;

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection Habitation H. Génicot sise 22 av. Kamerdelle - AR du 16/03/1995 ;

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

○ auquel il déroge en matière de construction en zone de recul (art. 2) ;

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

○ alignement – article 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1 m au-delà) ;

○ dimension des lucarnes – article 6 du Titre I ;

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 :

• application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;

• dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) ;

• dérogation à l'art.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 :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/02/2012 au 05/03/2012 ;

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 instances consultées en cours de procédure, à savoir :

○ La CRMS en date du 18/01/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

○ La maison d'habitation unifamiliale est située à l'angle de l'avenue Kamerdelle et de l'avenue du Vieux Cornet. Elle fait face à un talus boisé sur lequel une demande de permis de lotir est en cours d'instruction (PdL 524) ;

○ Le bien est mitoyen sur la gauche et la maison voisine présente un gabarit similaire, mais le langage architectural est très différent, excluant la lecture d'en ensemble unique. La maison compte 3 chambres à coucher et des espaces sous toiture peu exploitables. Les espaces de vie sont étroits ;

○ Le jardin se développe latéralement et en façade arrière. La zone de recul est verdurisée ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

○ Vise l'agrandissement de la maison par :

○ L'extension des espaces de vie en façade latérale ;

- La création de 2 lucarnes en toiture afin d'y aménager 2 chambres à coucher ;
- Vise l'amélioration des performances énergétiques de l'ensemble de la maison, en :
 - Prévoyant l'isolation complète du bâtiment par l'extérieur (enduit sur isolant) ;
 - Créant un sas d'entrée en façade avant ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la maison a déjà fait l'objet d'extensions par le passé (permis d'urbanisme 36.577 de 2004) ;

Que ces extensions se sont limitées au rez-de-jardin ;

Considérant que le bien ne présente pas un intérêt patrimonial particulier ;

Considérant que les espaces de vie et de chambres sont insuffisants pour la maison unifamiliale ;

Considérant que le projet prévoit le maintien du niveau du faîte existant ;

Considérant que le projet prévoit 2 importantes lucarnes en façade avant et en façade latérale afin d'aménager 2 chambres à coucher supplémentaires sous toiture, et formant un nouveau volume transversal par rapport au faîte actuel ;

Que ces lucarne, prévue sur 2 niveaux, sont coiffées par des croupettes afin d'en diminuer l'impact ;

Considérant que les lucarnes, dans leurs proportions, ne permettent pas de conserver la lisibilité des toitures et qu'il s'indique d'en limiter l'impact ;

Qu'il s'indique, en conséquence, d'abaisser le niveau du faîte de ces lucarnes de 50 cm ;

Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 pourrait dès lors se justifier ;

Considérant que le projet prévoit une extension en zone latérale, empiétant sur la zone de recul du PPAS ;

Considérant que la zone de jardin maintenue est suffisamment vaste et verdurisée ;

Que la haie à l'alignement est conservée et que la lecture du bâtiment depuis la rue est préservée ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un sas d'entrée en façade avant afin d'améliorer les qualités de l'accès à la maison ;

Considérant que cette extension est de faible profondeur et ne nuit pas à l'habitabilité de la maison voisine de gauche ;

Considérant que les différentes extensions et terrasses s'articulent autour de la maison d'origine ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation et l'enduisage de l'ensemble des façades de la maison ;

Que cette option s'intègre au cadre bâti environnant et aux matériaux présents dans le quartier (parement de briques ton naturel ou peintes, enduits clairs, ...) ;

Considérant que les transformations prévues n'auraient pas d'impact visuel déterminant sur la maison Génicot Classée.

7 : Conditions de modification de la demande

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

- Abaisser le niveau du faîte des nouvelles lucarnes de 50 cm ;

Que cette modification :

- Est accessoire ;
- Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et à atténuer la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- Ne modifie 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 21 mars 2012
Objet n° 07

Dossier 16-40321-2011- Enquête n° 026/12

Demandeur : Monsieur Ratzel Philippe "Chez Clémentine" S.P.R.L.

Situation : Place de Saint-Job

Objet : la reconstruction et l'extension de la friterie "Chez Clémentine"

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40321-11 introduite par Monsieur Ratzel Philippe "Chez Clémentine" S.P.R.L. visant la démolition, la reconstruction et l'extension de la friterie "Chez Clémentine" sur le bien sis Place de Saint-Job;

Considérant que le PRAS situe la demande en réseau des voiries et espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AR du 08.02.90)

- o auquel, il se conforme

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 art. III.3 - actes et travaux en zone de voirie

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.02.2012 au 05.03.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o l'augmentation de la superficie et la nécessité de laisser la place disponible pour le marché,
- o ne faut-il pas attendre que les travaux de la place soient terminés?

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 01.02.2012;

Vu les avis rendus, à savoir :

- o Vivaqua du 20.02.2012,

4 : description Sitex

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

- o la friterie existante est située sur la place en face du n°40, proche de l'angle de la chaussée de Saint-Job,
- o elle présente une architecture sommaire, les murs sont peints en jaune,
- o autour de la friterie plusieurs abris sont destinés à des rangements de la friterie et de la boucherie,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La démolition-reconstruction de la friterie, avec agrandissement (de 31 à 50m²),
- o une architecture contemporaine, sobre et efficace, le volume étant bardé de bois verticaux ajourés en cèdre naturel, les portes sont invisibles dans ce bardage et la vitrine s'ouvre en créant un auvent,

6 : motivation sur la demande

Considérant que la friterie est essentiellement étendue vers l'avant et vers la chaussée de Saint-Job, ce qui n'empêche pas l'organisation des foires et des marchés que la place;

Que l'esthétique proposée est sobre, ce qui permet de bien intégrer l'installation dans l'espace public;

Que le projet intègre un rangement des poubelles et du mobilier de terrasse, ce qui en améliore l'usage;

Considérant que deux enseignes sont prévues en façades latérales, en lettres découpées;

Considérant que le projet répond dès lors à l'objectif d'améliorer les espaces structurants du PRAS.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 21 mars 2012
Objet n° 08

Dossier 16-40247-2011- Enquête n° 0021/12

Demandeur : Cabinet pédiatrique " Les Ptits Loups" S.P.R.L. - c/o Madame Mathe Karin

Situation : Rue des Bigarreux de 33 à 35

Objet : la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation unifamiliale et d'un cabinet pédiatrique, et la construction d'un garage à 2 voitures

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40247-2011 introduite le 17/11/2011 par Madame Mathe Karin (Cabinet pédiatrique " Les Ptits Loups" S.P.R.L.) et visant la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation unifamiliale et d'un cabinet pédiatrique, et la construction d'un garage à 2 voitures sur le bien sis Rue des Bigarreux de 33 à 35 ;

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°5 - quartier du Kriekenput - AR du 06/06/1953, auquel elle déroge en matière de :

- o implantation (article III, D.) ;
- o esthétique (article III, G.).

2 : Mesures particulières de publicité et 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 les motifs suivants :

- o Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;
- o Application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) ;
- o Application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 5 (Quartier Kriekenput) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/02/2012 au 05/03/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

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 Technique de la Voirie ;

4 : description Situation Existante

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

- o La double maison d'habitation est située le long de la rue des Bigarreux, à mi-distance de la rue Engeland à l'Est et de la rue des Griottes à l'Ouest ;
- o La partie de droite compte une extension en façade avant abritant un garage pour 1 voiture. Les 2 maisons comptent une annexe en façade arrière. Celle de la bâtisse de gauche n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- o Les 2 terrains comptent une petite remise mitoyenne ;
- o L'ensemble du terrain (2 parcelles réunies) est fortement verdurisé, tant au niveau de la zone de recul qu'au niveau des limites mitoyennes ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation de :
 - o La construction d'une annexe à l'arrière du n° 35 (maison de gauche)
 - o L'implantation d'un cabinet de consultation pédiatrique de 57 m² ;
 - o Les jonctions entre les 2 habitations, pour n'en former qu'une ;
- o Propose la construction d'un garage pour 2 voitures avec accès sur la gauche du terrain, en bordure de mitoyenneté ;
- o Propose un volume de liaison entre le nouveau garage et la maison existante ;
- o Vise la reconversion du garage existant (attenant au n° 33) en remise ;

- o Propose un aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle, comprenant, notamment, 2 points d'eau et une piscine ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant le programme de la demande, le caractère résidentiel du quartier et le type de constructions aux proportions modestes ;

Considérant les prescriptions du PPAS n° 5 ;

Considérant la réunification des 2 parcelles ;

Considérant que l'affectation du cabinet pédiatrique peut se justifier dans un quartier en plein essor (renouvellement de la population) ;

Que la proportion du cabinet médical, par rapport au logement, est faible et ne met pas en péril d'habitation (affectation principale de la zone) ;

Considérant, à ce titre, que les extensions en façade arrière améliorent les qualités d'habitabilité des 2 maisons réunies et permettent également une meilleure disposition du cabinet médical ;

Considérant que la profondeur obtenue est de 12,16 mètres, ce qui n'est pas excessif ;

Que ces extensions sont prévues avec les toitures plates verdurisées, afin d'en diminuer l'impact, améliorer l'esthétique et diminuer la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau d'évacuation ;

Considérant cependant qu'il s'indique d'en vérifier la faisabilité, vu que les constructions ont déjà été exécutées ;

Considérant que les dérogations au PPAS peuvent s'envisager ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de représenter en plans, coupes et élévations, la pose de la brique de parement évoquée dans la note explicative ;

Qu'il y a également lieu, afin de favoriser une meilleure lisibilité de la façade arrière, de prévoir une uniformisation des châssis de l'annexe (teinte et matériaux) ainsi que l'alignement des linteaux ;

Considérant que le bien compte un garage pour 1 véhicule avec accès direct à rue ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un garage pour 2 véhicules avec zone de manœuvre à l'avant ;

Que ce nouveau garage s'inscrit dans la zone de bâtisse du PPAS et s'apparente à une extension latérale du bâtiment principal, portant la longueur du bâtiment à plus de 20 mètres, ce qui est excessif ;

Que cette construction est disproportionnée par rapport à l'échelle des constructions modestes du quartier

Que cette construction porte fortement atteinte à l'esthétique de la zone de recul et met en péril la survie du cerisier planté dans la parcelle voisine de gauche (bigarraux, emblématique du quartier) ;

Que le garage existant sera transformé en remise, ce qui augmente encore l'impact du bâti sur la parcelle ;

Que, toutefois, le nouvel accès permettra de distinguer l'entrée du logement principal de celle du cabinet pédiatrique ;

Considérant le réaménagement paysager de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit, notamment une importante piscine sur la gauche, nécessitant de nombreux mouvements de terrain et zones imperméables ;

Considérant que les parcelles voisines, même les plus vastes, ne comptent pas ce genre d'aménagement, eu égard à la promiscuité des constructions et jardins, les uns par rapport aux autres ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer la piscine et les terrasses la bordant, au profit d'un aménagement paysager perméable ;

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 le garage pour 2 voitures prévu sur la gauche et restituer l'aménagement de la zone de recul, tout en n'excluant pas un accès distinct pour le cabinet pédiatrique ;
- o Supprimer la piscine et les terrasses la bordant, au profit d'un aménagement paysager perméable ;
- o Représenter en plans, coupes et élévations, la pose de la brique de parement évoquée dans la note explicative, en ce qui concerne l'annexe ;
- o Favoriser une meilleure lisibilité de la façade arrière, de prévoir une uniformisation des châssis de l'annexe (teinte et matériaux) ainsi que l'alignement des linteaux ;

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 21 mars 2012
Objet n° 9

Dossier 16-40283-2011- Enquête n° 22/12

Demandeur : Monsieur Donck Frank HUON & KAURI S.A.

Situation : Avenue Adolphe Dupuich de 24 à 26

Objet : la démolition d'une maison et la reconstruction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40283-11 introduite par Monsieur Donck Frank HUON & KAURI S.A. visant la démolition d'une maison et la reconstruction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Adolphe Dupuich de 24 à 26;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°2B (AR du 26.07.1967) auquel, il se conforme;

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 : Titre I du règlement régional d'urbanisme, art. 4 - profondeur d'une construction mitoyenne : §1, 2°, c;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.02.2012 au 05.03.2012:

- 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 27.01.2012;

Vu l'avis du Service vert du 27.02.2012;

Vu l'avis du service voirie du 19.03.2012;

4 : description Sitex

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

- Le quartier est composé de villas isolées ou jumelées, implantées sur de grandes parcelles,
- la parcelle est large de +/- 34m et profonde de +/- 70m,
- la villa existante est implantée à 5m de la limite du jardin du Musée Van Buuren, elle présente un gabarit R+2+T, le jardin est situé 1 niveau plus haut que la rue,
- l'accès piéton se fait par la zone latérale qui suit le relief du jardin voisin, en montant vers l'étage de vie,
- le jardin du Musée Van Buuren comprend des arbres proches de la limite du terrain dont un cèdre bleu,
- la villa de droite est construite en mitoyenneté et s'étend sur la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de la villa existante,
- la construction d'une villa jumelée à la maison voisine,
- le maintien de l'accès piéton en zone latérale mais en réduit la largeur à 3.8m et 3m au point le plus défavorable,
- la construction d'un pool house et d'une piscine dans la zone de jardin,
- l'abattage de vieux épicéas situés proche de la façade du n°28,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que la profondeur de 20m respecte le PPAS mais déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur de la maison voisine, après un recul latéral de +/- 6.5m;

Que la dérogation porte sur le dépassant de 0.5m et partiellement de 2m de la façade arrière;

Que cette dérogation est mineure;

Considérant que les plans ne précisent pas clairement la distance d'implantation par rapport à la limite gauche du terrain (minimum 2.4m mesuré sur les plans dressés à l'échelle 1/50°);
 Considérant que la volumétrie se raccorde à la maison voisine mitoyenne par la forme de la toiture et la hauteur de corniche;
 Que la villa présente un front bâti de près de 30m, mais la volumétrie est atténuée par un patio à l'alignement, implanté au-dessus du rez-de-chaussée, éclairant les pièces de vie et les circulations du rez-de-jardin;
 Que ce patio participe à la diminution de la grande largeur du front bâti et en renforce le rythme;
 Considérant que la demande propose une architecture contemporaine et sobre;
 Considérant que les façades sont proposées en béton architectonique ou pierre naturelle de teinte grège ou rouge, qu'il y a lieu d'opter pour la teinte grège de nuance claire;
 Considérant que le pool-house est implanté en longueur, que le niveau de la piscine est légèrement abaissé par rapport au terrain, ce qui en réduit l'impact dans le champ de vision du jardin;
 Considérant que la citerne d'eau de pluie n'est pas accompagnée d'un bassin d'orage;
 Considérant que le projet ne précise pas de replantation de la parcelle;
 Qu'il y a lieu de prévoir la plantation de minimum 5 arbres de haute-tige d'au moins 20cm de circonférence;

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 :

- préciser l'implantation du projet avec un relevé de géomètre et cotation du projet par rapport aux limites du terrain, en respectant la zone latérale de 3m,
- en façade, opter pour la teinte grège de nuance claire,
- prévoir une citerne d'eau de pluie qui joue également le rôle de bassin d'orage d'une capacité de 33L/m² de superficie de toiture ou un bassin d'orage de 33L/m² de superficie de toiture en aval de la citerne d'eau de pluie,
- présenter un plan d'aménagement de la parcelle, répondant à l'avis du service vert,

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce qu'elles visent des précisions,
- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone latérale de 3m doit être préservée,
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le gabarit général et le programme sont maintenus,

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 21 mars 2012
Objet n° 10

Dossier 16-40317-2011- Enquête n° 025/12

Demandeur : Monsieur et Madame Nuon Neava-Mannaert Piset & Aurore

Situation : Avenue du Silence 27

Objet : la mise en conformité des annexes d'une maison unifamiliale et son extension en toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40317, introduite par Monsieur et Madame Nuon Neava-Mannaert Piset & Aurore visant la mise en conformité des annexes d'une maison uni familiale et son extension en toiture sur le bien sis Avenue du Silence 27;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande déroge en matière de profondeur de la construction : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

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

Considérant que la situation de droit de l'immeuble est celle du permis n°22.869 (1962) pour la transformation en façade arrière d'un immeuble de deux logements ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/20/2012 au 05/03/2012 et 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 01/02/2012

Vu la note explicative et l'historique du dossier ;

Considérant que les travaux de construction de l'annexe, objet de la mise en conformité, ont fait l'objet de rachats successifs officiels des murs mitoyens voisins, ceci bien antérieurement au rachat de l'immeuble par le propriétaire actuel ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu de maison avec commerce au rez-de-chaussée et de petits immeubles mixte de commerce et de logements ;
- o La rue en pente ascendante depuis la chaussée vers le cimetière, engendre un jeu de corniches pour le front bâti
- o Orientée Nord à rue et Sud côté jardin, la parcelle est entourée de murs de jardin ;
- o La situation de droit de l'immeuble de la demande comporte 2 petits appartements, alors que le gabarit général de la construction est de R+1+toiture ;
- o Son bâti principal présente une profondeur de +/-9 mètres et dispose d'une annexe en façade arrière sur deux niveaux du côté du mur mitoyen de gauche ;
- o La situation existante de fait présente une maison unifamiliale dans le volume pré-décrit, agrandi d'une annexe de même volume que celle de gauche sur la totalité de la largeur de la parcelle ;
- o La maison dispose d'un petit jardin ;
- o Les deux maisons voisines présentent une hauteur de corniche similaire à celle de la demande en façade avant, mais leur toiture en forme de mansard engendre une hauteur de faîte et de corniche arrière nettement plus importante ;
- o Ces maisons disposent également d'annexes, à l'instar de celle de la demande :
 - o Celle de gauche le long de la mitoyenneté du demandeur est plus profonde que celle de la maison de la demande ;
 - o Celle de droite présente également un gabarit similaire que celle la demande et une profondeur plus importante, mais est située le long de l'autre mitoyenneté ;

- o Cet ensemble de maisons présentent un gabarit inférieur à celui qui serait moyen dans la rue, soit R+2+toiture

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison uni familiale telle que dans la situation existante de fait ;
- o Assure la mise en conformité de l'annexe du rez-de-chaussée et de l'étage sur l'ensemble de la largeur de la parcelle, ainsi que celle de la terrasse du premier étage ;
- o Restructure les espaces intérieurs au profit de la création de larges espaces ouverts entre eux pour les pièces de vie du rez-de-chaussée ;
- o Intègre un bureau dans l'annexe du premier étage, objet de la mise en conformité ;
- o Surélève la toiture et lui donne une typologie de mansart en façade avant, selon les profils des maisons voisines, ce qui permet d'installer une belle chambre en façade avant ;
- o Crée une large lucarne conforme au RRU en façade arrière, de sorte à pouvoir également implanter une chambre de ce côté ;
- o Crée des zones plantées sur la toiture de cette annexes afin d'y implanter une terrasse pour la nouvelle chambre en toiture ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la modification d'immeuble de deux logements en maison uni familiale est plus adaptée au gabarit du bâti tant existant que projeté ;

Considérant que l'annexe agrandie est de moindre profondeur que les deux annexes des maisons voisines ;

Considérant que le projet conserve, après travaux, un bel espace de jardin ;

Considérant que l'extension en toiture suit le profil existant des maisons voisines et s'inscrit dans leur typologie, formant une harmonie entre ces maisons, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que tant le projet d'extension de toiture que celui de la nouvelle lucarne sont conformes au RRU et s'inscrivent dans les volumes bâtis environnants ;

Considérant que la terrasse projetée en toiture doit cependant :

- répondre au code civil ou disposer de l'accord des voisins, ce qu'il s'indique de spécifier ;

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

- La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le fait que :
 - o les maisons voisines disposent également d'annexes de même gabarit et de plus grande profondeur ;
 - o Le projet conserve un bel espace de jardin.

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 :

- répondre au code civil ou disposer de l'accord des voisins pour la nouvelle terrasse, ce qu'il s'indique de spécifier ;

Considérant que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles :

- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le code civil ;
- o Visent à atténuer l'impact volumétrique de la demande telle qu'introduite et assurer une meilleure intimité entre voisins ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

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 21 mars 2012
Objet n° 11

Dossier 16-40238-2011- Enquête n° 27/12

Demandeur : Monsieur Mayet Remi

Situation : Avenue du Maréchal 20

Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale (aménagement du grenier et isolation de la façade)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40238-11 introduite par Monsieur Mayet Remi visant la rénovation d'une maison unifamiliale (aménagement du grenier et isolation de la façade) sur le bien sis Avenue du Maréchal 20;

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

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 :

- Art. 207 §1.al4 Bien à l'inventaire (art 207)
- dérogation au RRU, Titre I, article 6 (lucarne),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.02.2012 au 05.03.2012 :

- 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 02.02.2012;

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

- Vivaqua,

4 : description SiteX

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

- la villa 3 façades présente une partie de façade en colombage et pignon en façade avant,
- la maison voisine présente une situation similaire,
- dans l'avenue, les maisons sont implantées en recul, et bénéficient d'un jardin orienté au nord,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise l'isolation de la partie de la maison qui ne présente pas de colombage, en plaçant un enduit sur isolant et faux colombage en rapplication en façade latérale,
- l'aménagement d'une chambre et salle de bains dans les combles,
- la construction de 2 chiens assis sur le versant arrière de la toiture, dont la largeur dépasse la norme du RRU,
- la construction d'un chien assis sur le versant avant,
- créer une nouvelle baie en façade latérale,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que le chien assis en façade avant se justifie par la faible échappée de la cage d'escalier;
 Considérant que le chien assis en façade arrière présente un long développement et dépasse la largeur des 2/3 de la façade;

Considérant que pour réduire l'impact volumétrique du chien assis, il y a lieu de réduire sa largeur en alignant la baie de la chambre à celle des baies des étages inférieurs;

Vu le caractère sommaire des plans, les incohérences entre les plans et les façades (chiens assis de 3 ou 4 baies pour la salle de bains);

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

- Art. 207 §1.al4 Bien à l'inventaire (art 207),

Considérant que la pose d'en enduit sur isolant sur les façades ne présentant pas de colombage peut s'envisager;

Considérant qu'en séance, l'architecte présente une demande de son client d'isoler la totalité de la façade arrière ;

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 :

- proposer un chien assis plus étroit côté chambre, en alignant la baie de la chambre aux baies des étages inférieurs,
- corriger les incohérences et présenter en plan les chiens assis en concordance avec les façades,
- étendre éventuellement l'isolation de la façade arrière,

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce qu'elles portent sur des détails,
- Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne est trop large,
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,

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 21 mars 2012
Objet n° 12

Dossier 16-40118-2011- Enquête n° 28/12

Demandeur : Monsieur Dumont Philippe L'Indivision Dumont

Situation : Avenue des Statuaires 125

Objet : la transformation d'une villa unifamiliale (remplacement d'une toiture à versants par un étage et toiture plate)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40118-11 introduite par Monsieur Dumont Philippe - L'Indivision Dumont visant la transformation d'une villa unifamiliale (remplacement d'une toiture à versants par un étage et toiture plate) sur le bien sis Avenue des Statuaires 125;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.02.2012 au 05.03.2012:

- 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 02.02.2012;

4 : description Sitex

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

- o la maison 4 façades de gabarit R+1 est implantée en intérieur d'îlot d'un quartier résidentiel,
- o la toiture à versants est assez haute, présentant des versants de plus de 50°,
- o l'intérieur d'îlot est vert et arboré,
- o en intérieur d'îlot, les maisons présentent soit des toitures à versants (R+T), soit des toitures plates (R+1),
- o la maison bénéficie d'un jardin orienté principalement au Sud, elle est implantée, à 6m de la maison voisine la plus proche (au Nord),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la rénovation complète de la maison et la modification de son aspect architectural,
- o la transformation du volume par le remplacement de la toiture à versants par un étage à toiture plate,
- o la transformation des façades par la pose d'un enduit sur isolant ou partiellement du bardage bois et la modification des baies,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que la modification du volume de la maison réduit l'impact de la maison en intérieur d'îlot;

Considérant que pour la façade Nord, la plus proche d'une maison voisine, la hauteur de la façade pignon sera réduite;

Considérant que la couleur du crépi permet de réduire les masses construites.

Avis FAVORABLE