

Séance du 5 décembre 2012 / Zitting van 5 december 2012

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 200/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.704-2012
Situation : Avenue Den Doorn, 15
Demandeur : Michel-Olivier BAZI et Mélanie DUMOULIN
(la transformation et l'extension d'un logement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 8 unités d'habitation)
- 2) 195/12 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.658-2012 (art.175)
Situation : Avenue du Lycée Français, 9
Demandeur : LYCEE FRANÇAIS JEAN MONNET (M. Pascal PANTHENE)
(le maintien du bâtiment provisoire pour l'administration du Lycée Français)
- 3) 196/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.697-2012
Situation : Rue du Ham, 48
Demandeur : Madame MAIER Martina
(la mise en conformité de l'extension du r-d-chée d'une maison uni- familiale)
- 4) 201/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-39.484-2010
Situation : Chaussée de Saint-Job, 650
Demandeur : Monsieur DE STEXHE Quentin
(l'extension d'un appartement)
- 5) 199/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.691-2012
Situation : Chaussée de Saint-Job, 741
Demandeur : Madame LAVAGNA Pauline
(la transformation et l'extension d'un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport)
- 6) 198/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.598-2012
Situation : Drève de Lorraine, 25
Demandeur : DREAMPLACE FOUNDATION (M. KOLZOFF Markus)
(construire une piscine extérieure et un pool house dans une grande propriété)
- 7) 197/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.708-2012
Situation : Avenue Dolez, 105
Demandeur : Cabinet dentaire du Vert Chasseur sprlu (M. Engel Patrick)
(le changement de destination d'un appartement en cabinet dentaire)
- 8) 202/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.701-2012
Situation : Avenue Van Bever, 5 (anciennement n°13)
Demandeur : Madame GOFFIN-MASSONI Françoise
(la mise en conformité des abords d'un immeuble)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2012
objet n° 01

Dossier 16-40704-2012- Enquête n° 200/12

Demandeur : Monsieur et Madame Michel-Olivier BAZI - Mélanie DUMOULIN

Situation : Avenue Den Doorn 15

**Objet : la transformation et l'extension d'un logement situé au rez - de -
chaussée d'un immeuble de 8 unités d'habitation**

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40704-2012 introduite le 20/09/2012 par **Monsieur et Madame Michel-Olivier BAZI - Mélanie DUMOULIN** et visant la transformation et l'extension d'un logement situé au rez - de - chaussée d'un immeuble de 8 unités d'habitation sur le bien sis Avenue Den Doorn 15 ;

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

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

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

o Application de l'art. 153 §2. Al 2 & 3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (implantation et volume) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2012 au 19/11/2012 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/09/2012 : dépôt de la demande ;

22/10/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/11/2012 au 19/11/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

05/12/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description de la situation existante

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

o L'immeuble de logements est implanté en ordre fermé le long de l'avenue Den Doorn, à mi-hauteur entre l'avenue Jean et Pierre Carsoel au nord et la rue de la Pêcherie au sud ;

o Les façades arrière des constructions voisines sont alignées sur une même profondeur ;

o L'immeuble, comprenant 8 logements, présente une profondeur bâtie de 12,65 mètres.

o Le logement faisant l'objet de la demande est distribué sur 2 niveaux. Les 2 chambres et la salle de bain sont situées au rez arrière et les espaces de vie sont situés au sous-sol arrière (rez-de-jardin). Les zones avant sont consacrées aux garages (rez) et aux caves (sous-sol). Ce logement est donc mono-orienté ouest ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o vise l'extension des espaces de vie sur une profondeur de 385 cm et sur toute la largeur de la façade arrière du logement (partie de gauche) ;

o propose un volume à toiture plate avec un lanterneau à 2 versants sur toute la profondeur de l'extension ;

6 : Motivation sur la demande

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

o Le projet améliore les qualités d'habitabilité de ce logement distribué sur 2 niveaux et orienté uniquement sur le jardin ;

o L'extension, d'une profondeur de 385 cm, permet une meilleure distribution des espaces de vie et amène de la lumière naturelle vers l'avant du logement ;

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

- o Le projet consiste en une importante dérogation, sachant que les façades arrière des immeubles sont alignées. Il s'indique de diminuer l'impact de l'extension, compte tenu des spécificités des lieux ;
- o Les espaces engendrés par l'extension sont généreux et pourraient être légèrement réduits afin de limiter la dérogation ;

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

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

- o Limiter la profondeur de l'extension à 3,50 mètres extérieur, afin de limiter l'ampleur de la dérogation, et tenant compte des demandes éventuelles qui pourraient être introduites par les voisins ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension demeure ;
- o d'être accessoire en ce que les espaces de vie restent de belle superficie ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet est diminué ;
- o de diminuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de bâtisse sera réduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

La Commission de Concertation, suggère, si le choix au demandeur est de réduire l'ampleur de la verrière, de le faire dans le cadre de cette modification.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2012
objet n° 02

Dossier 16-40658-2012 - Enquête n° 195/12

Demandeur : M. PANTHENE Pascal – Lycée Français Jean Monnet

Situation : Avenue du Lycée Français, 9

Objet : le maintien du bâtiment provisoire pour l'administration du Lycée français

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40658-2012 introduite le 12/03/2012 par le Lycée Français Jean Monnet c/o Monsieur Pascal Panthènel, visant le maintien, pour deux années supplémentaires, du bâtiment provisoire pour l'administration du Lycée Français, dont le placement a été autorisé par le permis d'urbanisme 39501 sur le bien sis avenue du Lycée Français 9;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics ;

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

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

- 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 déroulée du 05/11/2012 au 19/11/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/03/2012 : dépôt de la demande à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

27/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué

27/07/2012 : envoi du dossier au Collège des Bourgmestre et Echevins pour avis en application de l'article 177 du CoBAT :

30/07/2012 : réception du dossier par le Collège des Bourgmestre et Echevins

4 : Description de la situation existante

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

- Le Lycée Français Jean Monnet est un des plus importants sites scolaires du territoire communal, aménagé sous forme de campus comportant divers bâtiments ;
- Ceux-ci et leurs abords font successivement l'objet d'une rénovation, voire d'extensions, entamées il y a quelques années ;
- Dans le cadre de ces travaux a été délivré le permis d'urbanisme n°39501, autorisant le placement provisoire de bâtiments préfabriqués à usage de bureaux d'administration ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise le maintien du bâtiment provisoire durant 2 années supplémentaires.

6 : Motivation sur la demande

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

- Les conditions de maintien du bâtiment sont identiques au permis d'urbanisme 39501 réalisé,
- Aucune modification réglementaire ou planologique n'est intervenue depuis la délivrance de ce permis d'urbanisme,
- La demande porte sur une durée limitée à 2 ans, motivée dans la note explicative en fonction du planning et des budgets afférents aux diverses rénovations et extensions en cours.
- Le caractère provisoire est explicitement exprimé dans la demande

Considérant cependant que la période de deux ans ne peut-être acceptée que comme dernier délai pour cette construction provisoire : La Commission attire dès lors l'attention que, vu les délais d'instruction des dossiers et de réalisation des travaux pour le bâtiment définitif, la demande devrait être introduite d'ici 6 mois.

Avis FAVORABLE.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05.12.2012
objet n° 3

Dossier 16-40697-2012- Enquête n° 196/12

Demandeur : Madame Maier Martina

Situation : Rue du Ham 48

Objet : la mise en conformité de l'extension du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40697-2012 introduite le 17.09.2012 par Madame Maier Martina et visant la mise en conformité de l'extension du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue du Ham 48;

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°57 (AG du 21.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons ci-après;

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

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

o Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : article IV.2.2.A.2 (forme de la toiture de l'annexe)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05.11 au 19.11.2012 inclus, et :

o l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17.09.2012: dépôt de la demande

17.10.2012: accusé de réception d'un dossier complet

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

o Vivaqua le 12.11.2012

4 : Description Sitex

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

o Les maisons mitoyennes, implantées en recul, sont composées de 2 pièces en enfilade et d'une annexe symétrique à l'annexe de la maison voisine ; ces deux annexes étant recouvertes par une toiture à deux versants, formant un pignon en façade au 1^{er} étage,

o La cour entre l'annexe et le mur de jardin a été couverte par une toiture plate et ces annexes ont été prolongées par une verrière, afin d'étendre les locaux de vie. Les travaux ont été exécutés sans permis d'urbanisme,

o Les maisons du quartier, vu leur faible dimension, ont été systématiquement étendues,

5 : Description demande telle qu'introduit

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o vise la mise en conformité des travaux exécutés sans permis,

6 : Motivation sur la demande

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

o La verrière est inscrite entre les murs de jardin sans avoir été rehaussée,

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

o La réalisation d'un toit plat et d'une verrière peu pentue permet de limiter le volume de l'annexe et de respecter le profil des murs mitoyens et le caractère des annexes en pignon au 1^{er} étage,

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2012
objet n° 4

Dossier 16-39484-2010- Enquête n° 201/12
Demandeur : Monsieur De Stexhe Quentin
Situation : Chaussée de Saint-Job 650
Objet : l'extension d'un appartement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-39484-2010 introduite le 11/05/2010 par Monsieur Quentin De Stexhe et visant l'extension d'un appartement au premier étage d'un petit immeuble de rapport sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 650;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte et le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AGRBC du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- dérogation à la profondeur de bâtisse, article 1 ;
- la hauteur des annexes, article 2 ;
- l'esthétique des toitures, article 2.2.A.1, 2°

Considérant que la demande déroge également au Titre I du RRU (article 155§2 d CoBAT) en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de bâtisse ;

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

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

- Dérogation au PPAS 56 : -profondeur de bâtisse, article 1 ;
-hauteur des annexes, article III.1.2 ;
-esthétique des toitures, article 2.2.A.1, 2 ;

- Dérogation au RRU : la profondeur et la hauteur de bâtisse, article 4 et 6 du Titre I

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2012 au 19/11/2012 inclus, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o Les propriétaires du rez-de-chaussée de l'immeuble font remarquer que :
 - o La demande n'a pas été soumise à la copropriété ;
 - o L'extension cloisonne fortement la terrasse du rez-de-chaussée ;
 - o L'acte de base stipule qu'il ne peut y avoir en aucun cas de vue directe sur le jardin du rez-de-chaussée (LOT 1) depuis les appartements repris sous la dénomination LOT 2 et LOT 3, ce qui n'est pas respecté ;

3 : Déroutement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 22/10/2012, suite à deux rappels pour dossier incomplet (08/06/2010 et 2401/2011)

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un tissu bâti plus ancien formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce et logements et de petits immeubles de rapport ;
- o La chaussée, située au sud de la parcelle, se situe en dénivelé par rapport au niveau arrière des immeubles ;
- o Le PPAS comprend pour la parcelle une situation atypique d'implantation, avec :
 - o un volume principal sur 12 mètres et deux niveaux situé en mitoyenneté gauche ;
 - o une zone d'annexe de 3 mètres de profondeur le long de la mitoyenneté droite et en arrière du volume principal;
 - o la parcelle de gauche comprend un immeuble mitoyen de gabarit similaire à celui de la demande ;
 - o la parcelle de droite, occupée actuellement par des box de garages, présente également la possibilité de construction d'un immeuble mitoyen de gabarit R+1+toiture;

- o L'immeuble de rapport existant, réaménagé lors du dernier permis d'urbanisme n°36263 (délivré le 27/07/2004), comporte trois appartements ; la volumétrie de l'immeuble :
- o respecte le PPAS concernant le volume principal de gabarit R+1+toiture, le long de la mitoyenneté gauche de la parcelle;
- o présente un accès latéral à la parcelle et un volume d'annexe sur 1 niveau le long de la mitoyenneté droite, conformément au PPAS : la toiture de cette annexe sert de terrasse à l'appartement du premier étage ;
- o comporte une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée sur une profondeur de +/-12 mètres, conforme au PPAS ;
- o comporte une annexe en milieu de parcelle sur deux niveaux et d'une profondeur de +/-14,50mètres, objet d'une dérogation à la profondeur de bâtisse et à sa hauteur ;
- o est sur une parcelle disposant d'un beau jardin au nord ; celui-ci présente un talus et comporte un beau hêtre ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o conserve le programme de trois appartements ;
- o porte sur l'extension de l'appartement du premier étage sur sa terrasse arrière implantée sur la toiture du rez-de-chaussée et en zone d'annexe au PPAS ;
- o conserve la terrasse existante en limite latérale ;
- o ouvre largement ce nouvel espace d'agrandissement du séjour vers cette terrasse et le jardin en fond de parcelle ;
- o couvre celui-ci d'une toiture plate et opte pour un volume supplémentaire d'annexe plus basse et traitée en crépis, à l'instar de celle du rez-de-chaussée ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o L'extension en façade arrière sur la terrasse existante est en dérogation totale avec l'esprit du PPAS et ses profondeurs de bâtisse ;
- o La terrasse conservée en façade latérale sera à terme confinée contre un volume bâti qui prendra tout son ensoleillement et ses vues ;
- o Les plans ne permettent pas de juger de la hauteur de cette nouvelle annexe, mais le parti architectural porte atteinte à la cohérence de la façade arrière ;
- o Le nouveau volume crée un espace résiduel peu intéressant pour la terrasse existante du rez-de-chaussée ;
- o Si le parti d'agrandir le séjour assez exigü peut s'envisager, malgré la dérogation à demander, il ne pourrait s'implanter qu'en limite latérale droite de la parcelle, sur la terrasse existante ;

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

- o En ce qui concerne les dérogations au PPAS :
 - o celle de la profondeur de bâtisse du premier étage accentue la dérogation déjà existante et porte atteinte à la terrasse de l'appartement du rez-de-chaussée ;
 - o celle de la hauteur de l'extension ne peut s'envisager sur la terrasse arrière de l'immeuble, au vu des particularités des lieux et notamment le fait de conserver la terrasse, qui formera à terme un couloir entre deux immeubles, le long de la mitoyenneté droite ;
 - o celle de l'esthétique des toitures en ce qui concerne la toiture plate ne pourrait s'envisager qu'avec un volume situé en limite latérale droite de la parcelle ;
- o En ce qui concerne la dérogation au RRU, elle ne peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant ;
- o En ce qui concerne les problèmes de la copropriété, les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers ;

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

Considérant que la demande, pour répondre au bon aménagement des lieux, nécessite de telles modifications qu'elles dépassent le cadre accessoire de l'article 191§2.

AVIS D'UN FAVORABLE sur la demande telle que présentée

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05.12.2012
objet n° 5

Dossier 16-40691-2012- Enquête n° 199/12

Demandeur : Madame Lavagna Pauline

Situation : Chaussée de Saint-Job 741

Objet : la transformation et l'extension d'un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40691-2012 introduite le 12.09.2012 par **Madame Lavagna Pauline** et visant la transformation et l'extension d'un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 741;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte, le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AGRBC du 08.02.1989) et y déroge en matière d'implantation et de volumétrie;

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

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

- o dérogation au PPAS 56, art IV.2.2.A.1. (l'implantation dépasse la profondeur de 12m),
- o dérogation au PPAS 56, IV.2.2.A.2. (forme de la toiture),
- o dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05.11 au 19.11.2012 inclus, et :

- o l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12.09.2012: dépôt de la demande

22.10.2012: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 12.11.2012,

4 : Description Sitex

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

- o la parcelle est traversante entre la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets,
- o la maison de rapport est implantée chaussée de Saint-Job et est divisée en 3 appartements (avant 1992),
- o le rez-de-chaussée comprend plusieurs annexes plus profondes que la zone de bâtisse,
- o la parcelle s'élargit vers l'intérieur de la parcelle (8.7m),
- o le jardin s'étend jusqu'à la rue Jean Benaets, mais le PPAS permet la construction d'un garage en zone de recul côté Benaets,
- o les annexes des maisons voisines sont moins profondes,
- o la façade avant présente beaucoup de qualité et de cohérence avec les châssis d'origine

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la démolition des petites annexes arrière,
- o la construction d'une verrière accolée au mur mitoyen de gauche pour y aménager une salle à manger et la rehausse du mur mitoyen de +/- 0.8m,
- o le réaménagement intérieur,
- o au demi-sous-sol, l'aménagement d'une salle de bains et d'une chambre côté rue, dont la baie offre suffisamment de lumière pour une chambre de 9m²,
- o le remplacement des châssis en façade avant (en bois),
- o l'aménagement de deux terrasses dallées dans la zone de jardin,
- o conserve un jardin aménagé en potager, verger et jardin d'agrément,
- o remplace les châssis en façade avant en supprimant les petits bois,

6 : Motivation sur la demande

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

- la verrière dépasse la profondeur de la zone de bâtisse de 5m,
- elle dépasse la profondeur des annexes voisines de 1.64m mais est moins profonde que la situation existante (+/- 4m),
- elle entraîne une rehausse mineure du mur mitoyen de droite,
- la toiture de la verrière présente une pente inférieure à 30°,
- la suppression des petits bois qui est dommageable pour la qualité de la façade,

Considérant que le projet améliore la situation existante en intérieur d'îlot,

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

Considérant que la façade actuelle présente des qualités architecturales et une cohérence de style qu'il y a lieu de préserver.

Avis FAVORABLE à condition de maintenir la qualité et la cohérence de la façade et dès lors de maintenir l'aspect des menuiseries (matériaux, division, profilés) en ce compris les « petits bois ».

En cas de remplacement à l'identique des menuiseries coller les petits bois à l'extérieur du vitrage.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2012
objet n° 6

Dossier 16-40598-2012- Enquête n° 198/12

Demandeur : Monsieur Kolzoff Markus - DREAMPLACE FOUNDATION

Situation : Drève de Lorraine 25

Objet : construction d'une piscine extérieure et d'un poolhouse dans une grande propriété

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40598-2012 introduite le 20/06/2012 par la Dreamplace Foundation c/o Monsieur Markus Kolzoff et visant la construction d'une piscine extérieure et d'un poolhouse dans une grande propriété sur le bien sis Drève de Lorraine, 25;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et pour partie en zone de protection au pourtour de la Forêt de Soignes;

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que **la présente demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :**

- o La zone d'implantation du projet se situe à plus de 60 mètres de la forêt de Soignes et l'aménagement de la propriété dans cette zone, avec ses grands arbres et son parc, assure une transition douce de la forêt vers les jardins des habitations de l'autre côté de cette grande propriété ;
- o Le parti architectural implante l'ouvrage à proximité de l'avenue des chalets, dégagant ainsi de grands espaces verts du parc d'un seul tenant, au profit de sa végétation et de la faune, tant pour la traversée de cette dernière ou son implantation ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis en application de la prescription générale du PRAS 0.5 en ce qui concerne les constructions sur une propriété plantée de plus de 3000m² ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet été émis en date du 23/10/2012 ;

Vu l'avis de Vivaqua ;

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

- o Le Service Vert le 10/08/2012 qui attire l'attention sur le fait que :
 - o les plans ne prévoient ni abattage, ni replantations et qu'il s'indique, s'il y en a, de les compléter en ce sens ;
 - o les arbres aux alentours du chantier en cours ne sont pas protégés, ce qu'il s'indique d'assurer d'urgence ;
- o Le Service Technique de la Voirie qui demande que la vidange de la piscine doit se faire par camion, la parcelle étant en zone de captage des eaux de la Région;

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- o La grande parcelle de la demande s'implante au coin de la Drève de Lorraine et de l'avenue des Chalets ;
- o La Drève de Lorraine se caractérise par ses alignements d'arbres qui assurent la transition entre la forêt et la ville ;
- o Le jardin a fait l'objet du permis d'urbanisme n° 38288 pour son aménagement paysager avec création d'une belle pièce d'eau en fond de parcelle et le maintien de ses arbres remarquables ;

- o La maison principale de la parcelle est un petit château datant du début du siècle dernier. Il est implanté au centre de la parcelle, au-delà de la zone des 60 mètres de servitude autour de la forêt de Soignes et fait l'objet d'une importante rénovation en cours d'exécution, suite au permis n°38216;
- o La propriété compte plusieurs bâtiments annexes, implantés sur ses abords, qui ont fait l'objet d'un permis de rénovation récent n° 40338, dont :
 - o une petite habitation à l'entrée du site, implantée tout proche de la Drève de Lorraine et de la limite parcellaire droite, de gabarit R+toiture de type « Mansart » et de style complémentaire à celui du « château »;
 - o un ensemble de bâtiments plus récents implantés le long de l'avenue des Chalets et en mitoyenneté du fond du terrain, de style « normand » ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o conserve l'ensemble du programme de permis antécédent ;
- o propose la construction d'une piscine extérieure et d'un poolhouse proche de l'avenue des Chalets et dans l'axe de la façade latérale du bâtiment principal ;
- o implante la piscine de +/- 80m² en arrière du poolhouse et toujours axée par rapport à la maison principale ;
- o propose un poolhouse de gabarit R+toiture, d'un caractère architectural de type « normand », à l'instar de celui de la maison principale et de ses annexes rénovées ;
- o inscrit le projet entre les arbres existants et s'entoure de haies, de sorte à en assurer la discrétion dans le grand parc de cette propriété;

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications et compléments d'information donnés en séance, notamment en ce qui concerne l'absence d'abattage d'arbres dans le cadre du projet et la précision de la vidange de la piscine par camion;

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

- o Tant l'implantation que le gabarit du projet assurent le maintien du caractère verdoyant de cette propriété ;
- o Le parti architectural assure une cohérence entre tous les bâtiments de la propriété, ce qui participe à ses qualités ;
- o Le projet, implanté sur le côté proche de l'avenue des Chalets, maintient d'un seul tenant la plus grande partie du parc, au profit de sa végétation et de sa faune, assurant ainsi une transition harmonieuse entre le projet et la forêt de Soignes ;

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

- o La construction dans une propriété de plus de 3000m² (prescription générale du PRAS 0.5) peut s'envisager en raison du choix de son implantation et des gabarits projetés, en bordure de parcelle, de sorte à conserver d'un seul tenant la plus grande partie de ce parc ;

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

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

- Répondre à l'avis de Service vert en indiquant les arbres à maintenir et éventuellement à replanter, ainsi que leurs diamètre et essences aux alentours immédiats du projet ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles la précisent, sans en modifier le programme ;
- o d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur la végétation autour de la future piscine;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le contenu du dossier.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Conditions à mettre dans le permis :

- interdire sur le site les plantations d'espèces exotiques, potentiellement envahissantes (telles la renouée du Japon,...) et favoriser les espèces indigènes ;

- Limiter autant que possible toute pollution lumineuse sur l'ensemble du site, et s'assurer que le type d'éclairage choisi assure une orientation lumineuse vers le bas, afin de ne pas éliminer le, voir les corridor(s) potentiel(s), qu'utilise la faune nocturne ;
- Interdire tout usage de produits phytosanitaires sur les zones perméable du site ;
- Assurer la vidange d la piscine par camion, afin d'assurer la pérennité de la zone de captage dans lequel se situe la parcelle.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 5.12.2012
objet n° 7

Dossier 16-40708-2012- Enquête n° 197/12

Demandeur : Monsieur Engel Patrick - Cabinet dentaire du Vert Chasseur S.P.R.L.U.

Situation : Avenue Dolez 105

Objet : le changement d'utilisation d'un appartement en cabinet dentaire

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40708-2012 introduite le 24.09.2012 par Monsieur Engel Patrick - Cabinet dentaire du Vert Chasseur S.P.R.L.U. et visant le changement d'utilisation d'un appartement en cabinet dentaire sur le bien sis Avenue Dolez 105;

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

- o 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA : 4°

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 5.11 au 19.11.2012 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o il n'y a pas d'assemblée générale qui permet ce changement d'utilisation,
- o opposition à cette installation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24.09.2012: dépôt de la demande

18.10.2012: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 12.11.2012

4 : Description Sitex

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

- o L'ensemble de logements neufs est construit à l'angle de l'avenue Dolez et comprend 34 appartements,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o le changement d'utilisation d'un appartement 2 chambres situé au rez-de-chaussée en cabinet médical (ce qui permet 2 cabinets de dentisterie),

6 : Motivation sur la demande

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

- o La demande s'intègre dans un quartier résidentiel,
- o Elle offre un service de proximité et se limite à 2 cabinets,
- o Situé au rez-de-chaussée, le cabinet est facilement accessible,
- o La demande répond à l'objectif du PRAS de permettre l'installation des équipements dans toutes les zones,

Considérant les explications données en séance par le demandeur et en particulier l'absence d'ouvre porte et la volonté du demandeur d'ouvrir par le secrétariat à chaque patient ;

Considérant que l'implantation demandée ne peut en aucun cas constituer un précédent pour d'autres demandes ;

Considérant que la demande ne nuit pas au maintien de l'affectation principale de logement de l'immeuble :

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2012
objet n° 8

Dossier 16-40701-2012- Enquête n° 202/12
Demandeur : Madame Goffin-Massoni Françoise
Situation : Avenue Van Bever 5
Objet : mise en conformité des abords d'un immeuble

AVIS

La Commission de concertation reporte son avis dans l'attente de compléments de renseignements et notamment du formulaire de la demande cadre VII et VIII, ainsi que d'éléments démontrant la réalisation du parking avant l'entrée en vigueur du RRU (vieilles photos, factures,...).