

Séance du 6 février 2013 / Zitting van 6 februari 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-40.772-2012  
Ligging : Winston Churchilllaan, 248  
Aanvrager : MEGA MEDIA bvba - Mevrouw N'DIAYE Amninata  
(het hangen van een reamedragend werfdekzeil, op de stellingen, de duur van de werkzaamheden aan de voorgevel)
  
- 2) 010/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.784-2012  
Situation : Rue Robert Scott, 12  
Demandeur : M. et Mme LEFORESTIER-BOURIAUD  
(La construction d'une annexe en façade arrière d'une maison uni-familiale et la construction d'un garage en fond de parcelle)
  
- 3) 009/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.681-2012  
Situation : Chaussée de Saint-Job, 665  
Demandeur : JC DECAUX BILLBOARD sa - Mme BLAISE-BLANQUET  
(Le placement d'un panneau publicitaire sur un pignon (20m<sup>2</sup>))
  
- 4) 008/13 – Demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-40.557-2012  
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.005  
Situation : Rue de Stalle, 40  
Demandeur : Conception et développement immobilier sa  
Monsieur SEYNAVE Léon (administrateur)  
(La construction de 26 appartements et 4 maisons uni-familiales, la rénovation de la maison existante en 3 appartements et des annexes et écuries en trois entités sur le site du « moulin blanc »)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 06/02/2013**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-40772-2012**

**Demandeur : Mega Media BVBA – c/o Madame N'Diaye Aminata**

**Situation : Avenue Winston Churchill 248**

**Objet : la pose d'une bâche de chantier publicitaire sur un immeuble de logements, durant des travaux de réfection de terrasses et garde - corps**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40772-2012 introduite le 13/11/2012 par Mega Media BVBA – c/o Madame N'Diaye Aminata et visant la pose d'une bâche de chantier publicitaire sur un immeuble de logements, durant des travaux de réfection de terrasses et garde - corps sur le bien sis Avenue Winston Churchill 248 ;

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

**2 : Repérage RRU - publicité**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite ;

Considérant que la demande est régie par l'article 14 du RRU ;

**3 : Avis de la Commission de concertation**

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

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

**4 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/11/2012 : dépôt de la demande ;

23/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

**5 : Description Sitex**

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

- L'immeuble de logements est situé le long de l'avenue Winston Churchill, dans son commencement et dans la perspective vers Bois de la Cambre ;
- Cette partie d'avenue est composée, du côté pair, d'immeubles de logements et rez mixtes, de gabarit important, R + 6 ou + 7 en moyenne ;
- La voirie, axe structurant très important du nord de la Commune d'Uccle, est traversée par une ligne de tram et bus en site propre et est caractérisée par des arbres d'alignement centraux ;

**6 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la pose d'une bâche de chantier publicitaire sur un immeuble de logements durant des travaux de réfection de terrasses et garde-corps (note des travaux jointe à la demande) ;
- propose de placer ce dispositif entre le haut du rez-de-chaussée et le haut du 3<sup>ème</sup> étage, pour des dimensions de 9 mètres de haut sur 16 mètres de large ;
- est muette quant à la composition du dispositif et aux détails techniques d'accrochage ou d'éclairage ;

**7 : Motivation sur la demande**

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

- La demande est située en zone interdite du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 et est prévue sur la façade principale d'un immeuble de logements occupés ;
- L'article 4, §1, 7° du chapitre II du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 stipule que la publicité est interdite sur les immeubles de logements ;
- Le §3 de ce même article ne lève pas l'interdiction de la publicité sur les immeubles de logements ;
- La demande est située sur un axe structurant important du nord de la Commune d'Uccle et dans la perspective vers le bois de la Cambre ;

- La demande ne précise pas les autres dispositifs publicitaires à proximité, dont un panneau d'affichage culturel à l'entrée de l'avenue ;
- La demande ne présente aucun détail de composition du dispositif et les logements occupés seront privés, le temps des travaux, d'éclairage naturel suffisant pour leur garantir de bonnes qualités d'habitabilité ;
- La durée des travaux n'est pas précisée ;
- La demande ne précise pas si le dispositif sera éclairé ;

Considérant les photos déposées en séance par le demandeur, et démontrant que le dispositif offre suffisamment de transparence permettant l'usage correct des logements ;

Considérant que le dispositif ne pourra pas être éclairé, vu sa localisation et la présence des logements à l'arrière ;

Considérant que le dispositif pourrait rester en place 2 mois maximum ;

Considérant que le message publicitaire devra être soumis à l'approbation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant qu'il s'indique de solliciter les dérogations à l'article 4 du Titre VI du RRU ;

### **8 : 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 :

- Le dispositif ne pourra pas être éclairé, vu sa localisation et la présence des logements à l'arrière ;
- Le dispositif pourra rester en place 2 mois maximum ;
- Le message publicitaire devra être soumis à l'approbation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- Solliciter les dérogations à l'article 4 du Titre VI du RRU.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 06/02/2013**  
**objet n° 2**

**Dossier 16-40784-2012- Enquête n° 010/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Leforestier-Bouriaud**

**Situation : Rue Robert Scott 12**

**Objet : La construction d'une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale et la construction d'un garage en fond de parcelle.**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40784-2012 introduite le 22/11/2012 par Monsieur et Madame Leforestier- Bouriaud et visant la construction d'une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale et la construction d'un garage en fond de parcelle. sur le bien sis rue Robert Scott, 12;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtir (article 4 du titre I) ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/01/2013 au 21/01/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/11/2012: dépôt de la demande

19/12/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie le 13/12/2012 ;

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements, disposant de jardins en façade arrière ;
- La rue Robert Scott présente un habitat plus ancien formé essentiellement de maisons unifamiliales dont les fonds de jardins sont mitoyens avec un terrain communal, occupé dans sa partie la plus proche par un parking ;
- La parcelle de la demande présente cette configuration et en plus se trouve en limite latérale droite le long d'un accès carrossable vers cet intérieur d'îlot ;
- La maison existante, de gabarit Bel étage + 1+ toiture, dispose d'une annexe rez-de-chaussée à toiture plate pour agrandir ses pièces de jour et les ouvrir largement sur le jardin;
- Le premier étage comprend une petite extension en limite latérale droite, soit la surélévation de la toilette existante au palier du premier étage ;
- La parcelle est étroite (+/-6mètres) et très profonde, de plus de 52 mètres de profondeur, et présente un couvert végétal de jardin de ville avec des arbustes et haies le long des limites parcellaires ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve son programme de maisons unifamiliales ;
- propose une extension profonde et étroite de la maison le long de la limite latérale droite accessible par le premier et deuxième palier de l'escalier, soit en demi niveau par rapport aux étages, avec une affectation bureau au premier palier et salle de douche au deuxième palier ;
- traite ce nouveau volume en bardage de cèdre non traité et à toiture plate ;
- crée également une nouvelle construction en fond de parcelle en bois, de gabarit R+toiture, sur l'entièreté de la largeur de la parcelle, avec une affectation garage au rez-de-chaussée et salle de jeux à l'étage ;

- crée en conséquence une grande largeur de garage et de porte afin de manoeuvrer, ce qui porte celle-ci à 4 mètres et le faîte de toiture à plus de 5,30mètres ;
- opte également pour une finition bois pour ce nouveau volume, avec une toiture de tuiles rouges;

### **6 : Motivation sur la demande**

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

- La maison existante étant peu profonde aux étages (+/- 9,50 mètres), une extension de ceux-ci peut s'inscrire dans le bâti environnant ;
- L'extension de la maison en limite latérale droite est cependant fort profonde en regard de ses fonctions. Elle ne porte pas atteinte à l'ensoleillement des maisons voisines, mais agrandit le mitoyen existant et est peu esthétique le long de l'accès carrossable vers l'intérieur de l'îlot, ce qu'il s'indique de limiter;
- La construction en fond de parcelle est beaucoup trop invasive dans l'intérieur de l'îlot, par sa hauteur de faîte de toiture et fait l'objet des observations suivantes :
  - L'accessibilité du garage par l'accès carrossable vers l'intérieur de l'îlot augmente la circulation le long des jardins et porte atteinte à la quiétude de ceux-ci ;
  - Le fait d'accepter, même à titre précaire cet accès crée un précédent et va engendrer de nombreuses demandes similaires depuis le parking, ce qui ne peut s'envisager ;
  - Le programme combiné de garage et salle de jeux génère un volume trop invasif dans le paysage verdurisé de cet intérieur d'îlot et qu'il s'indique d'en supprimer la toiture et de limiter la hauteur totale de l'ouvrage à 3 mètres de hauteur ;
  - L'égouttage de la demande n'est pas spécifié et qu'il s'indique de créer une réserve d'eau de pluie servant de bassin d'orage et un fossé drainant afin de la récolter et l'imprégner dans le sol ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à la profondeur de bâtisse du RRU, titre article 4 :
  - celle de l'extension est acceptable au regard des particularités des lieux, dont notamment la présence de l'ancien WC et d'une cheminée peu esthétique, mais moyennant une limitation de la profondeur totale de la maison à 13 mètres, ainsi qu'une finition esthétique du mur mitoyen ;
  - celle du volume en fond de parcelle est acceptable au regard de la profondeur de celle-ci mais moyennant une limitation du volume bâti en hauteur;

Considérant que les travaux en intérieur d'îlot pourront s'envisager dans le cadre du programme de la salle de jeux, à l'instar d'une cabane de jardin et qu'il s'indique d'en limiter la hauteur à 3 mètres intérieur maximum ;

### **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 :

- En ce qui concerne l'extension de la maison en façade arrière :
  - Limiter la profondeur totale de la maison agrandie au premier et deuxième palier à 13 mètres de profondeur ;
  - Assurer la finition esthétique de l'extension du mur mitoyen ;
- En ce qui concerne la construction en fond de parcelle :
  - Supprimer son usage en garage et en conséquence l'ouverture vers l'allée carrossable vers l'intérieur de l'îlot ;
  - Limiter sa hauteur de bâtisse hors tout à 3 mètres maximum ;
  - Assurer son égouttage par la création d'une réserve d'eau de pluie servant de bassin d'orage et un fossé drainant afin de la récolter et l'imprégner dans le sol ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles portent sur des limitations de profondeur et volumes ;
- d'être accessoires en ce qu'elles conservent la majorité du programme de la demande ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'équilibre des volumes bâtis ;
- de limiter la dérogation à la profondeur de bâtisse pour l'extension de la maison et le volume en intérieur d'îlot pour la salle de jeux en fond de parcelle par rapport à la demande telle qu'introduite.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 06.02.2013**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-40681-2012- Enquête n° 9/12**

**Demandeur : Madame Blaise-Blanquet Laurence**  
**JCDecaux Billboard S.A.**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 665**

**Objet : le placement d'un panneau publicitaire sur un pignon (20m<sup>2</sup>)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40681-2012 introduite le 28.08.2012 par la JCDecaux Billboard S.A. c/o Madame Blaise-Blanquet Laurence et visant le placement d'un panneau publicitaire sur un pignon (20m<sup>2</sup>) sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 665;  
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°55 (AR du 08.02.1989) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol, la publicité y étant interdite;

**Repérage RRU - publicité**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite;

**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 prescription II.8.2 du PPAS 55,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/01/2013 au 21/01/2013 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 Le PPAS n'autorise pas la publicité de cette dimension,
- o Il faut arrêter la pollution visuelle,
- o Ce dispositif n'apporte rien à la collectivité,
- o Il met en cause la qualité de vie,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28.08.2012: dépôt de la demande

19.12.2012: accusé de réception d'un dossier complet

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

- o Vivaqua le 09.01.2013

**4 : Description Sitex**

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

- o Le quartier est composé essentiellement de maisons d'habitation, d'équipements scolaires et de quelques entreprises,
- o Le pignon en attente est situé à gauche de la demande du parking communal (PU en cours d'instruction),
- o Le pignon n'est actuellement pas pourvu de message publicitaire. Dans le passé, il y a avait 4 panneaux de 15m<sup>2</sup> qui ont été retirés.

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la pose d'un nouveau dispositif de publicité de 17 m<sup>2</sup> + cadre sur un pignon en attente,

**6 : Motivation sur la demande**

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

- o le PPAS limite les publicités: *Les dispositifs publicitaires et enseignes indépendants des immeubles ne peuvent dépasser l'alignement ; leur surface est limitée à 0,25 m<sup>2</sup> dans les zones de logement, à 0,50 m<sup>2</sup> ailleurs (2 m<sup>2</sup> pour les équipements d'intérêt collectif),*
- o la dérogation pour le placement du dispositif sollicité est importante,
- o le pignon est définitif étant donné le projet communal d'agrandir le parking public,
- o ce pignon est en mauvais état et impose un entretien régulier, il n'est pas isolé,

- le plan lumière à l'étude prône la limitation de la pollution lumineuse dans les quartiers proches des espaces naturels, et ce autant au niveau de l'éclairage public que des illuminations, notamment l'illumination extrêmement moderne et discrète de l'Eglise de Saint-Job, non loin de la demande;

### **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 :

- réduire le dispositif à un dispositif "standard" de 15m<sup>2</sup>, non éclairé et dont le cadre a une dimension minimale,
- placer un enduit de teinte claire sur isolant (10cm de polystyrène graphité) pour améliorer l'esthétique du pignon et en assurer son isolation thermique,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'un dispositif peut être placé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles précisent la mise en oeuvre ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'éclairage du dispositif n'est pas opportun dans un quartier de logement et proche d'espaces naturels,
- de limiter la dérogation en limitant la dimension du dispositif et de son cadre,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

AVIS FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 06/02/2013**  
**Objet n° 4**

**Dossier 16-40557-2012- Enquête n° 008/13**

**Demandeur : Monsieur Seynave Léon (administrateur)**

**Conception et développement immobilier SA**

**Situation : Rue de Stalle 40**

**Objet : la construction de 26 appartements et 4 maisons unifamiliales, la rénovation de la maison existante en 3 appartements et de annexes et écuries en 3 entités sur le site du "moulin blanc"**

**AVIS**

Vu l'heure tardive, la Commission de Concertation a décidé de reporter son avis à la séance du 20 février 2013.