

Séance du 20 février 2013 / Zitting van 20 februari 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 13h30 1) 013/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.792-2012
Situation : Rue de la Fauvette, 17
Demandeur : Madame VAN BOXTAEL Andrée
(La régularisation d'une toiture plate construite au-dessus d'une cour fermée
et le remplacement des châssis)
- 13h50 2) 014/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.802-2012
Situation : Avenue Winston Churchill, 129
Demandeur : M. et Mme CARTALIS Alexandre et SPATARIU
Katrin
(La transformation et l'extension d'un hôtel de maître)
- 14h15 3) 012/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.804-2012
Situation : Chaussée d'Alseberg, 1409
Demandeur : M. et Mme BAGGERMAN Pierre et DE RISSEAU Marie-Louise
(La mise en conformité de l'extension d'une véranda)
- 14h40 4) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.846-2012
Situation : Avenue Molière, 315
Demandeur : Monsieur JOLLY Frédéric
(la mise en peinture des châssis dans le cadre de leur restauration)
- 15h00 5) 015/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.807-2012
Situation : Avenue René Gobert, 29
Demandeur : M. et Mme PIRARD Francis et GILBERT Liliane
(L'extension d'une maison uni-familiale mitoyenne)
- 15h25 6) 016/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.817-2012
Situation : Chaussée de Waterloo, 1108
Demandeur : Madame BERGOUGNAN Marie-Claude
(La mise en conformité de la modification de l'utilisation d'un bureau en
2 logements, le remplacement du châssis du rez-de-chaussée en façade
avant)
- 15h50 7) 011/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.837-2012 (art.177)
Situation : Avenue de la Chênaie, 161b
Demandeur : BELGACOM MOBILE-PROXIMUS sa (M. Franky
DEVINCK)
(L'installation d'une station de télécommunication)
- 16h15 8) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.765-2012
Situation : Chaussée de Waterloo, 1247-1253
Demandeur : URBANSCAPE sprl (Monsieur MATHIEU)
(Bien avant 1932 - la modification du permis 16-39.68510 :
- modification de l'entrée d'un commerce,
- modification de localisation de l'escalier de secours du parking,
- réaménagement des abords,
- des modifications internes)

± 16h40 - Divers / Allerlei :

16h40 9) 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 »)
(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 06/02/2013)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20.02.2013
objet n° 01

Dossier 16-40792-2012- Enquête n° 13/12

Demandeur : Madame Van Boxtael Andrée

Situation : Rue de la Fauvette 17

Objet : la régularisation d'une toiture plate construite au-dessus d'une cour fermée et du remplacement des châssis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40792-2012 introduite le 29.11.2011 par Madame Van Boxtael Andrée et visant la régularisation d'une toiture plate construite au-dessus d'une cour fermée et du remplacement des châssis sur le bien sis Rue de la Fauvette 17;

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

- actes et travaux en intérieur d'îlot (travaux fait avant 1991)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21.01 au 04.02.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29.11.2012: dépôt de la demande

09.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 25.01.2013

4 : description Sitex

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

- l'immeuble est situé à l'angle de la rue de la Fauvette et Klipveld, de gabarit R+2 à toiture plate et date de 1936,
- le rez-de-chaussée est affecté à un HORECA, les étages à 2 appartements,
- le rez-de-chaussée comprend une cour étroite et entourée de murs ayant plus de 3m de haut,
- l'intérêt architectural de l'immeuble réside en la découpe des châssis, et forme un ensemble avec les deux constructions voisines (imposte avec "petits bois", châssis divisé en 2 ou 3 parties),
- avant 1991, la cour du rez-de-chaussée a été couverte et les châssis ont été remplacés aux étages par des châssis en PVC avec simplification des divisions et suppression des impostes,
- les châssis d'origine ont été maintenus au rez-de-chaussée,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la régularisation des travaux exécutés sans permis d'urbanisme:

- la couverture de la cour,
- le remplacement des châssis aux étages,
- la modification des baies en façade arrière par la fermeture des terrasses,

6 : motivation sur la demande

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

- le remplacement des châssis rompt l'ensemble des 3 immeubles, ne respecte pas la division traditionnelle avec imposte et propose des parties vitrées disproportionnées par rapport au bâti traditionnel,
- le remplacement des châssis a fait perdre toute la qualité du bâtiment qui résidait essentiellement en la division des châssis,

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

- la couverture de la cour se justifie au regard de la situation particulière de la parcelle formant l'angle de rue,
- la modification des baies en façade arrière a conduit en la pose de nouvelles maçonneries en blocs de béton alors que la façade est en brique,
- la couverture de la cour doit cependant offrir une finition esthétique,

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 :

- restituer des châssis identiques à ceux d'origine aux étages,
- proposer une finition esthétique de la couverture de la toiture plate,
- proposer une finition esthétique en façade arrière sur la modification des maçonneries,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer les finitions esthétiques des travaux,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les travaux ne sont pas terminés en façade arrière et en ce que l'esthétique de la façade avant est perdue,

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/02/2013
objet n° 02

Dossier 16-40802-2012- Enquête n° 014/13

Demandeur : M. et Mme Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU

Situation : Avenue Winston Churchill 129

Objet : la transformation et l'extension d'un Hôtel de Maître et la régularisation de la transformation de la zone de recul en espace de stationnement (suppression de la grille en fer forgé et du jardinet)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40802-2012 introduite le 03/12/2012 par Monsieur et Madame Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU et visant la transformation et l'extension d'un Hôtel de Maître et la régularisation de la transformation de la zone de recul en espace de stationnement (suppression de la grille en fer forgé et du jardinet) sur le bien sis Avenue Winston Churchill 129 ;

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

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

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

- Dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – profondeur et hauteur de construction ;
- Dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – aménagement de la zone de recul ;

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 l'espace public en ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/01/2013 au 04/02/2013 inclus ;

Considérant le nombre et la teneur des réclamations ;

Que les réclamations ont porté sur :

- Les plans déposés sont erronés. L'annexe prévue au rez-de-chaussée dépassera de $\pm 1,50$ mètres l'annexe de la construction voisine la plus profonde (n° 131) ;
- L'augmentation du mur mitoyen au 1^{er} étage (du côté du voisin de gauche n° 131) est plus importante que celle indiquée sur la perspective ;
- Le projet, et plus particulièrement la rehausse en façade avant et, plus particulièrement, couverture en zinc n'est repris par aucune autre construction voisine et ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE (pas de cohérence avec les matériaux prédominants) ;
- La dérogation à la profondeur ne se justifie par aucune considération urbanistique ou technique. Au contraire, elle provoque une rupture dans l'alignement des volumes arrières des habitations voisines. Cette dérogation ne participe pas au maintien du bon aménagement des lieux ;
- L'extension du 1^{er} étage pourrait être réduite à l'existant, moyennant des aménagements intérieurs plus qualitatifs ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/12/2012 : dépôt de la demande ;

09/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/01/2013 au 04/02/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/02/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble est situé le long de l'avenue Winston Churchill, important axe structurant et au caractère patrimonial du Nord de la Commune ;

- Le bien est inscrit en recul par rapport à l'alignement, et présente un gabarit R + 2 + toiture à versants. L'immeuble voisin de gauche présente un niveau supplémentaire et celui de droite, à toiture Mansart, présente un gabarit similaire au bien faisant l'objet de la demande ;
- L'ensemble de ces immeubles présentent des annexes à différents niveaux, la maison voisine de droite (n° 127) étant moins profonde et présente une terrasse en mitoyenneté avec le bien faisant l'objet de la demande au 2^{ème} étage, et l'immeuble de gauche (n° 131) bien plus profond, et présentant de nombreuses terrasses ainsi qu'une large lucarne. Le jardin de cette maison voisine, est occupé en grande partie, par une piscine non-couverte ;
- La façade à rue présente de belles caractéristiques patrimoniales, mais tant les châssis que la porte de garage ne sont pas d'origine et sont en matériaux composites de teinte blanche ;
- Les toitures des constructions présentent des tonalités foncées et sont pour la plupart recouvertes d'ardoises ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la rénovation, transformation et extension de cet Hôtel de Maître, en prévoyant :
 - L'ajout d'un étage au niveau de la toiture principale (création d'une rehausse et d'un brisis en façade à rue et d'un versant de toiture avec un étage plein et une lucarne en façade arrière) ;
 - La démolition de l'annexe du rez-de-chaussée (1,90 mètres de profondeur) et l'extension des espaces habitables de 4,70 mètres dans l'emprise des murs mitoyens existants et dépassant de l'ordre de 90 cm la construction voisine de gauche la plus profonde. L'escalier menant au jardin depuis le 1^{er} étage est supprimé ;
 - La démolition de la véranda du 1^{er} étage et la construction d'un nouveau volume en maçonnerie 1 mètre plus profond que la construction démolie. Cette extension nécessite des rehausses de maçonnerie au niveau des 2 mitoyens ;
 - Les toitures plates en façade arrière, seront, pour partie, transformées en terrasses d'agrément ;
 - Le remplacement des châssis de la façade avant par des menuiseries en alu laqué avec aérateurs intégrés dans la battée de teinte gris anthracite ;
 - La mise en peinture de la porte d'entrée existante (même ton que les châssis) ;
 - Le remplacement de la porte de garage sectionnelle ;
 - La pose d'un enduit ton blanc sur isolant en façade arrière, pour les parties reconstruites ou transformées et le placement de châssis de même type qu'en façade avant ;
 - Le maintien de la zone de stationnement à l'avant de la maison ;

6 : Motivation sur la demande

Vu la note explicative détaillée jointe à la demande ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison d'habitation unifamiliale et recompose de manière significative la façade arrière, laquelle s'ouvre davantage vers le jardin paysager ;
- Le projet de rehausse de l'immeuble est prévu à partir de la corniche existante, par une toiture Mansart en zinc à joints debout s'intégrant à l'ensemble de la façade (alignement de baies, encadrements en zinc, ...) ;
- Les extensions en façade arrière engendrent des rehausses de murs mitoyens au 1^{er} étage ;
- L'immeuble voisin de gauche (n° 131) a fait l'objet de nombreuses transformations et extensions en façade arrière, sans autorisation préalable (création d'une vaste lucarne et de terrasses aux étages) ;

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

- La rehausse du bâtiment s'inscrit dans le gabarit de l'immeuble voisin de gauche (n° 131), avec peu d'emprise sur l'ensoleillement et l'habitabilité de la maison voisine de droite de gabarit moindre et située à l'Ouest du projet. En ce sens, la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peut s'envisager. La rehausse de l'immeuble est prévue recouverte de zinc, matériau significatif de ce type de toiture et permettant la réalisation de détails de raccord fins et discrets. Elle s'inscrit dans le respect de la nomenclature de l'ensemble des constructions de la ZICHEE et rencontre les objectifs de cette zone. Néanmoins, la lecture visuelle de cette toiture mérite d'être simplifiée en optant pour une toiture Mansart comptant un seul brisis en pente plus accentuée, voire un volume en recul franc ;

- L'extension du volume au rez-de-chaussée est prévue en s'avancant par rapport au plan de la façade arrière de l'immeuble voisin le plus profond. La dérogation est mineure (moins d'un mètre) et n'aura pas d'impact sur les murs mitoyens. Elle favorise les contacts entre les espaces de vie de belle qualité vers le jardin paysager. En ce sens elle peut se justifier ;
- L'extension du 1er étage se justifie par l'ajout d'un espace de lecture en lien visuel avec le jardin et la conservation de l'intégrité historique et esthétique des espaces intérieurs existants (caractère patrimonial de la maison). Les rehausses sont minimales, n'engendreront pas de perte d'ensoleillement pour les maisons voisines et peuvent se justifier ;
- Les terrasses prévues en façade arrière répondent au Code Civil, sont peu étendues et non invasives envers l'intérieur de l'îlot. Les immeubles voisins comptent également des terrasses en façade arrière aux différents étages. Néanmoins, la terrasse du 3^{ème} étage, à l'usage de l'atelier présente un caractère invasif et doit être supprimée au profit d'une toiture verdurisée ;
- La suppression de l'escalier depuis le 1er étage vers le jardin diminue l'impact de la maison vers l'arrière ;
- Le maintien des emplacements de stationnement en zone de recul ne peut se concevoir, au regard des objectifs Régionaux en la matière, ainsi que dans le respect de la ZICHEE. L'ensemble de grilles en fer forgé doit être restitué ainsi que l'aménagement paysager de cette zone ;
- La porte de garage sectionnelle doit revêtir un caractère s'intégrant davantage à l'ensemble architectural de la façade et prévoir plus de parties vitrées. Il s'indique également de respecter les caractéristiques de la ZICHEE en conservant les profils, divisions, matériaux et couleur des châssis d'origine ;

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 :

- Opter pour une toiture Mansart comptant un seul brisis en pente plus accentuée, voire un volume en recul franc ;
- La terrasse du 3^{ème} étage, à l'usage de l'atelier présente un caractère invasif et doit être supprimée au profit d'une toiture verdurisée ;
- Le maintien des emplacements de stationnement en zone de recul ne peut se concevoir, au regard des objectifs Régionaux en la matière, ainsi que dans le respect de la ZICHEE. L'ensemble de grilles en fer forgé doit être restitué ainsi que l'aménagement paysager de cette zone ;
- La porte de garage sectionnelle doit revêtir un caractère s'intégrant davantage à l'ensemble architectural de la façade et prévoir plus de parties vitrées. Il s'indique également de respecter les caractéristiques de la ZICHEE en conservant les profils, divisions, matériaux et couleur des châssis d'origine ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20.02.2013
objet n° 3

Dossier 16-40804-2012- Enquête n° 12/12

Demandeur : M. et Mme Baggerman-De Risseau Pierre-Marie Louise

Situation : Chaussée d'Alseberg 1409

Objet : la mise en conformité de l'extension d'une véranda

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40804-2012 introduite le 4.12.2012 par Monsieur et Madame Baggerman-De Risseau Pierre-Marie Louise et visant la mise en conformité de l'extension d'une véranda sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1409;

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

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 :

- actes et travaux en intérieur d'îlot (sous le régime du plan de secteur),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21.01 au 04.02.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04.12.12: dépôt de la demande

30.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 25.01.2013

4 : description Sitex

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

- Le quartier est composé essentiellement de maisons unifamiliales entre mitoyens, faisant face au nouveau terminus du tram 51,
- les jardins sont orientés au SO,
- le jardin est situé 4 marches plus bas que le niveau du rez-de-chaussée,
- en intérieurs d'îlot, les annexes sont courantes et de dimensions variées,
- la maison de droite bénéficie d'une annexe sur 2 niveaux,
- dans la situation existante de droite de 1976, la maison est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mitoyen de droite, le PU a permis l'aménagement d'une cuisine dans l'annexe,
- la situation de droit de 1982 a permis la couverture d'une cour, à la même profondeur que l'annexe existante.
- en 1993, une véranda plus profonde que celle autorisée a été exécutée (+ 1.20m), au même niveau que le rez-de-chaussée. A l'arrière de l'annexe cuisine, un auvent est fermé par un volet, et donne accès au jardin par un escalier tournant,
- la hauteur sous plafond de cette véranda est limitée à 2.20m,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la mise en conformité de la véranda, dépassant la profondeur des constructions voisines, avec la rehausse du plancher à hauteur du rez-de-chaussée,

6 : motivation sur la demande

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

- la hauteur sous plafond de la pièce de séjour-véranda est faible, la hauteur du plancher l'ayant réduite à 2.2m,
- la salle à manger est peu éclairée de manière naturelle,

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

- cependant le volume de l'extension est acceptable, vu les caractéristiques du quartier en intérieur d'îlot qui comprend de nombreuses annexes.

AVIS FAVORABLE

La Commission suggère cependant de transformer la cuisine et la véranda en une seule pièce de vie ouverte sur le jardin afin d'apporter un meilleur éclairage naturel aux pièces de vie et une meilleur esthétique afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20.02.2013
objet n° 4

Dossier 16-40846-2012-

Demandeur : Monsieur JOLLY Frédéric

Situation : Avenue Molière 315

Objet : la mise en peinture des châssis dans le cadre de leur restauration

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40846-2012 introduite le 21/12/2012 par Monsieur Jolly Frédéric et visant la mise en peinture des châssis dans le cadre de leur restauration sur le bien sis Avenue Molière 315 ;

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

2 : 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 l'espace public en ZICHEE ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2012 : dépôt de la demande ;

01/02/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Molière, dans le tronçon compris entre la rue Général Lotz à l'ouest et la rue Gabrielle à l'est ;
- Cet immeuble s'inscrit dans un ensemble cohérent de constructions de l'avenue Molière et présente des caractéristiques architecturales notables ;
- Les châssis en bois, peints en blanc, sont en cours de restauration, offrant à la façade de l'immeuble une transformation dans le respect de sa typologie ;
- La zone de recul est aménagée en jardin et la limite entre l'espace privé et l'espace public est matérialisée par une grille en fer forgé de teinte noire ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la mise en peinture des châssis dans le cadre de leur restauration, en optant pour une teinte noire (RAL 9017) ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet intervient dans un processus de restauration des châssis, en conservant les caractéristiques esthétiques de ceux-ci ;
- L'option de mise en peinture de teinte noire est motivée par un souhait d'harmoniser la teinte des menuiseries avec celle de la grille en fer forgé ;
- Le projet opte pour la restauration des châssis, les rendant performant au regard des objectifs de développement durable ;
- Les objectifs de la ZICHEE visent au maintien ou à la valorisation des qualités esthétiques et historiques des constructions et de leurs abords. En ce sens le projet s'oppose aux aspects traditionnels de traitement des ferronneries en teinte foncée et des menuiseries en teinte blanche ;
- En ce sens, le projet ne respecte pas le caractère de la ZICHEE et ses conditions particulières. Il n'y a pas lieu d'opter pour la même teinte pour les ferronneries et les boiseries ;
- D'autres maisons situées dans l'environnement immédiat du bien ont fait le choix de cette option, laquelle ne respecte pas les objectifs de la ZICHEE ;

Avis DÉFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20.02.2013
objet n° 5

Dossier 16-40807-2012- Enquête n° 15/12
Demandeur : Monsieur et Madame Pirard-Gilbert
Situation : Avenue René Gobert 29
Objet : l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40807-2012 introduite le 04.12.2012 par Monsieur et Madame Pirard-Gilbert et visant l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Avenue René Gobert 29;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AR du 15.04.2012) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en termes d'implantation;

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 :

- Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : prescription 3.2.3 (implantation annexe)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21.01 au 04.02.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04.12.2012: dépôt de la demande

09.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 25.01.2013

4 : description Sitex

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

- le quartier est composé de maisons mitoyennes de gabarit bel étage +1+T,
- la maison est composée de 2 pièces en enfilade et une annexe accolée au mitoyen de gauche à tous les niveaux,
- les deux maisons voisines sont plus profondes,
- le jardin est situé à demi-niveau entre le bel étage et le demi-sous-sol,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- au bel étage, une légère extension le long de la mitoyenneté de droite afin de créer une bibliothèque entre la cuisine installée dans l'annexe et le séjour,
- au demi-sous-sol, l'aménagement d'un salon d'hiver,
- la création d'une baie d'angle pour la cuisine, renforçant la liaison avec le jardin,
- l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la cuisine, à hauteur de celle-ci, contre le mur mitoyen existant,

6 : motivation sur la demande

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

- le projet vise une amélioration de l'organisation du bel étage en façade arrière,

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

- la dérogation est mineure en ce que l'annexe du bel étage présente une superficie supérieure à 60% de la zone d'annexe,
- vu la configuration des lieux, l'extension s'inscrit entre l'annexe existante et le mur mitoyen, est réduite à une profondeur de moins de 3m et n'entraîne qu'une très légère rehausse du mur mitoyen sur une longueur de moins d'un mètre,

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 20.02.2013
objet n° 6

Dossier 16-40817-2012- Enquête n° 16/12

Demandeur : Madame Bergougnan

Situation : Chaussée de Waterloo 1108

Objet : la modification de l'utilisation d'un bureau en 2 logements, le remplacement du châssis du rez-de-chaussée en façade avant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40817-2012 introduite le 10.12.2012 par Madame Bergougnan et visant la mise en conformité de la modification de l'utilisation d'un bureau en 2 logements, la mise en conformité du remplacement du châssis du rez-de-chaussée en façade avant sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1108;

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

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 :

- prescription générale 0.6 du PRAS (actes travaux en intérieur d'îlot),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21.01.2 au 04.02.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10.12.2012: dépôt de la demande

09.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 24.01.2013

4 : description Sitex

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

- le quartier est composé d'immeubles de rapport dont les rez-de-chaussée sont essentiellement commerciaux,
- le noyau commercial fait partie du quartier Vivier d'Oie, marqué par une nouvelle gare RER,
- le rez-de-chaussée affecté en bureau (PU 34338 de 1999) est composé de 3 pièces en enfilade et d'un bâtiment arrière accessible par un couloir qui longe le mur mitoyen de droite. Entre ces deux bâtis, il y a une cour plantée de +/- 30 m²,
- il a été transformé en deux appartements, soit un studio et un appartement de 1 chambre,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de :

- la transformation du bureau en 2 logements:
 - un studio de 22.7m² de côté rue,
 - un appartement de 1 chambre à l'arrière,

6 : motivation sur la demande

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

- le changement d'utilisation rompt la continuité commerciale du noyau commercial du vivier d'Oie,
- la division du châssis en façade avant ne correspond pas à la typologie des façades typiques bruxelloises,

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

- le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- le projet porte atteinte à la continuité commerciale du liseré de noyau commercial et en zone mixte, la continuité des activités économiques doit être assurée afin de ne pas fragiliser le noyau commercial,

Considérant que le projet déroge au Règlement régional d'urbanisme, Titre II, en ce que :

- le studio a une superficie inférieure à 28m², dans les deux premières pièces avant, une face dont l'éclairage naturel ne venant que de la chaussée est insuffisant. La superficie du studio est également insuffisante selon le code du logement. Une attestation de conformité est requise depuis le 01.07.2006,
- un appartement 1 chambre dans la 3^{ème} pièce en enfilade et le bâtiment arrière. La chambre est aménagée dans la 3^{ème} pièce en enfilade, servant également d'entrée à l'appartement,
- la qualité des logements proposés est donc insuffisante, tant pour le studio que pour l'appartement,
- les étages ont des vues vers l'appartement arrière,
- les communs sont trop faibles pour 5 appartements,
- le châssis en façade avant a été modifié en ne respectant pas la division et la typologie des châssis traditionnels,

Considérant dès lors que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et est contraire à l'objectif du PRAS.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/02/2013
objet n° 7

Dossier 16-40837-2013- Enquête n° 11/13

Demandeur : M. Franky DEVINCK - BELGACOM MOBILE - PROXIMUS sa

Situation : Avenue de la Chênaie 161 b

Objet : l'installation d'une station de télécommunication

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40837-2013 introduite le 07.01.2013 par la BELGACOM MOBILE - PROXIMUS S.A. c/o Monsieur Franky DEVINCK et visant la modification de la station de télécommunication (6 antennes sur pylône treillis haubané) sur le bien sis Avenue de la Chênaie 161 b;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 3 du permis de lotir n°165 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 02.12.1970 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

Evaluation préalable des incidences

2 : avis de la Commission de concertation

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- Art. 237 Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) : Kauwberg

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21.01 au 04.02.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19.10.2012: dépôt de la demande

13.12.2012: accusé de réception d'un dossier complet

21.01 au 04.02.2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Vivaqua le 25.01.2013
- Commission royale des monuments et des Sites du 17/01/2013,

4 : description Sitex

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

- L'îlot sur lequel porte la demande est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique,
- La caserne existante, installée sur place depuis 1975, couvre les besoins en interventions de la partie Sud de la Région (Uccle, une partie d'Ixelles, de Forest, Watermael-Boisfort) et les communes avoisinantes (Linkebeek, Rhode-St-Genèse, Alsemberg, Dworp et Beersel),
- Le bâtiment de la caserne, bâti en mitoyenneté et en léger recul de l'alignement, présente une profondeur de l'ordre de 42.80 mètres au rez-de-chaussée et 2 étages sous toit plat sur une profondeur de l'ordre de 18.50 mètres,
- Le terrain de droite, sur lequel porte la demande, n'est pas bâti.
- Le pylône existante a une hauteur de 12 m et comprend une antenne omni appartenant aux pompiers. Cette antenne est fine et peu envahissante dans le paysage et qu'elle a une utilité publique,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- la modification de la station de télécommunication (6 antennes sur pylône treillis haubané) en vue du placement d'un UMTS (systèmes de radiocommunications mobiles de troisième génération, qui permettront d'offrir une large gamme de services, intégrant la voix, les données et les images),
- le pylône proposé est plus épais pour porter 6 antennes (3 Proximus et 3 Mobistar),

6 : motivation sur la demande

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du permis de lotir 165 non périmé;

Que le RRU ne s'applique dès lors pas;

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

- le remplacement du pylône et l'installation de 6 antennes au lieu de 1 fait de ce pylône jusqu'ici assez discret un pylône imposant, dans un environnement essentiellement résidentiel, et faisant face au site classé du Kauwberg,

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

- le mat est plus haut que la hauteur de la façade, vu que les bâtiments du quartier sont bas, il y a donc un impact évident sur l'environnement,
- l'implantation serait plus adéquate sur un immeuble haut comme l'ancien Institut Pasteur.

AVIS DEFAVORABLE

L'A.A.T.L.-D.U. et l'I.B.G.E. s'abstiennent.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20.02.2013
objet n° 08

Dossier 16-40765-2012

Demandeur : Monsieur Mathieu Olivier - URBANSCAPE S.C.R.L.

Situation : Chaussée de Waterloo de 1247 à 1253

Objet : la modification du permis 16-39.685-10 : modification de l'entrée d'un commerce, modification de localisation de l'escalier de secours du parking, réaménagement des abords, des modifications internes

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40765-2012 introduite le 12.11.2012 par la URBANSCAPE S.C.R.L. c/o Monsieur Mathieu Olivier et visant la modification du permis 16-39.685-10 : modification de l'entrée d'un commerce, modification de localisation de l'escalier de secours du parking, réaménagement des abords, des modifications internes sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 1247 à 1253 et le changement d'utilisation du 1^{er} étage du commerce par un logement;

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

2 : Avis de la Commission de concertation

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

- Art. 207 §1.al4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333),

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12.11.2012: dépôt de la demande

04.02.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- Les PU 38604 et 39685 en vigueur permettent la reconstruction de logements et de commerces à front de la chaussée de Waterloo avec parking en sous-sol, la transformation d'un arrière bâtiment en logements et le maintien d'un bureau existant,
- L'ensemble a obtenu le prix de bâtiment exemplaire 2007,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la création d'une entrée en façade pour le commerce « Amélie » dans le bâtiment datant d'avant 1932,
- la suppression d'un élément technique en toiture du bâtiment « Lavoir » en intérieur d'îlot,
- le réaménagement du rez-de-chaussée et des circulations dans le bâtiment « Amélie »,
- le réaménagement des terrasses et abords,
- la mise en conformité du déplacement de l'escalier de secours du parking, de la dalle supérieure du parking dans la partie arrière, et de la rehausse de 10cm du niveau rez-de-chaussée du bâtiment chaussée, sans modifier les niveaux acrotères ou murs mitoyens,
- la mise en conformité de la suppression de l'escalier arrière du bâtiment « Lavoir », tout en gardant la structure métallique l'entourant,

6 : Motivation sur la demande

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

- L'incidence globale du projet est identique, le volume de la construction n'ayant pas changé,
- Le déplacement de l'escalier du parking réduit les vues vers la parcelle voisine, la sortie n'étant plus frontale par rapport à cette parcelle,
- La simplification des accès à l'arrière du bâtiment de la chaussée réduit les circulations en intérieur d'îlot,

- Les modifications intérieures du bâtiment de la chaussée n'ont pas d'impact sur les façades ni sur le gabarit,
- La modification du niveau de la dalle supérieure de l'arrière du parking ne modifie pas le relief du terrain et conserve une hauteur de terre suffisante pour l'aménagement du jardin,

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

- Pour une meilleure accessibilité et visibilité commerciale, la baie centrale du rez-de-chaussée de la façade du bâtiment existant est proposée en porte d'entrée,
- Cette modification apporte une animation supplémentaire à la façade et une meilleure identification de celle-ci,

Considérant qu'en séance l'architecte a précisé que la façade « Amélie » telle qu'existante (garde-corps, balcon, baie, éléments de pierre, ...), sera conservée, seule la porte d'entrée centrale sera réalisée.

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

Avis FAVORABLE

Condition du permis:

Notifier à l'IBGE les modifications apportées au parking.