

Séance du 9 janvier 2013 / Zitting van 9 januari 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 218/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.735-2012
Situation : Rue de Huldenberg, 11
Demandeur : Monsieur KONDAKCIU
(la régularisation du bardage en « sidings » teinte gris anthracite des lucarnes avant et arrière)
- 2) 222/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.506-2012 (art.126/1)
Situation : Vieille rue du Moulin, 252
Demandeur : Monsieur et Madame KYNDT et LOUCKX
(l'extension d'une maison uni-familiale et la division en deux appartements)
- 3) 221/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.679-2012
Situation : Avenue De Fré, 45
Demandeur : SALAMBO INVESTMENT PROPERTIES sprl
(la transformation d'une vaste maison en un immeuble de 3 appartements avec extension latérale et arrière, la modification du volume de la toiture, l'isolation des façades, le remplacement des châssis)
- 4) 220/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.751-2012
Situation : Rue de Boetendael, 96
Demandeur : Monsieur et Madame LEROUX et LALMAND
(la mise en conformité de la division d'une maison en 2 logements, l'extension de l'atelier/commerce et la transformation de celui-ci en bureau pour profession libérale)
- 5) 219/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.540-2012
Situation : Rue de l'Etoile, 183
Demandeur : Madame BOUSSAID Fatima
(la régularisation de la construction d'une annexe et la transformation de la façade arrière [objet du PV d'infraction 99/12] et la construction d'une véranda à l'arrière d'une maison de rapport)
- 6) 217/12 – Gemengde stedenbouwkundige aanvraag dossier nr 16-40.546-2012 en milieu aanvraag klasse 1B dossier nr9.052
Ligging : Waterlooesteenweg 1163B 1163B
Aanvrager : L'Immobilière Nouvelle nv – Dhr. MESURE Koen
(het afbreken van bestaande garageboxen en bergingen, het afbreken van een rijwoning aan de Waterlooesteenweg en het bouwen van een meergezinswoning met 2 wooneenheden, het bouwen van een meergezinswoning op het achtergelegen terrein met 18 wooneenheden en een ondergrondse parking en parktuin en overdekte parking van 28 plaatsen [nieuwe vergunning])
- 7) 216/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.643-2012
Situation : Avenue Dolez, 32
Demandeur : Monsieur et Madame BARE et MEEUS
(la modification du revêtement de l'extension en toiture du permis n°39489 [10/11/2010] - art.102/1)
- 8) 215/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.668-2012
Situation : Avenue Brunard 51
Demandeur : Monsieur NEVE Alain
(la construction d'une piscine extérieure)

- 9) 214/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.737-2012
Situation : Bosveldweg, 19
Demandeur : Monsieur et Madame de BORCHGRAVE
(la rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 10) 213/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.662-2012
Situation : Chaussée de Waterloo, 1391
Demandeur : ANTCAR sa (IMMORENT sa - Monsieur RENTIERS)
(la régularisation, suite aux modifications du permis n°39.745, en cours de chantier : petite réduction de l'annexe du bâtiment existant et implantation du logement en intérieur d'îlot)
- 11) 212/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.446-2012
Situation : Rue du Roetaert, 61A
Demandeur : Monsieur DOMINGUEZ MAGAZ José Manuel
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale en maison de rapport de 2 logements)
- 12) 223/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.328-2012
Situation : Avenue des Fidèles, 13
Demandeur : Monsieur et Madame FISZMAN-KANKONDA
(la transformation d'une maison uni-familiale)
- 13) 211/12 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr 16-40.685-2012
Ligging : Andrimontlaan, 54
Aanvrager : COMBELI nv - De heer Hammer Philippe
(het bouwen van 5 ééngezinswoningen)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet n° 01

Dossier 16-40735-2012- Enquête n° 218/12

Demandeur : Monsieur KONDAKCIU Arjan

Situation : Rue de Huldenberg 11

Objet : la régularisation du bardage en "sidings" teinte gris anthracite des lucarnes avant et arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40735-2012 introduite le 15/10/2012 par Monsieur KONDAKCIU Arjan et visant la régularisation du bardage en "sidings" teinte gris anthracite des lucarnes avant et arrière sur le bien sis Rue de Huldenberg 11 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 8 - quartier WOLVENBERG approuvé par AR du 28/04/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante :

- dérogation à la prescription I d) du PPAS - matériaux de toiture

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 :

- application de l'article 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 - Dérogation à un PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2012 au 24/12/2012 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/10/2012 : dépôt de la demande ;

30/11/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/12/2012 au 24/12/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/01/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est située le long de la rue de Huldenberg, en recul par rapport à la voirie ;
- Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-40162-2011 visant :
 - l'aménagement d'une maison unifamiliale de 4 chambres (anciennement immeuble de 2 logements) ;
 - la création d'un petit balcon en façade arrière, donnant accès au jardin ;
 - la construction d'un chien assis sur chacun des versants, couvert par du zinc ;
 - le remplacement des tuiles rouges par des tuiles de teinte gris anthracite ;
 - l'isolation de la façade arrière avec fermeture des petites terrasses en extension de la cuisine et de la salle de bains ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la régularisation de la couverture des lucarnes par un bardage composite (« sidings ») de ton gris anthracite ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le permis d'urbanisme 16-40162-2011, délivré le 20/03/2012, est libellé comme suit :

Considérant que :

- la restitution d'une maison unifamiliale correspond au quartier composé de maisons avec jardin;
- l'isolation de la façade arrière permettra de réduire la consommation d'énergie;
- les chiens assis sont implantés en recul des façades, ce qui permet de conserver la lecture des versants de toiture;

- le matériau des chiens assis (zinc) permet une réalisation durable et s'accorde aux toitures voisines (tuiles anthracites);
- les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

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

- Le matériau mis en place et faisant l'objet de la demande de régularisation va à l'encontre des objectifs du permis d'urbanisme délivré. Il ne s'accorde pas à l'esthétique des matériaux de toiture tant du bien faisant l'objet de la demande que des constructions environnantes. De plus, ce matériau augmente l'impact visuel des lucarnes, ce qu'évitait le zinc, notamment par la finesse des détails d'exécution ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, ni aux objectifs du permis dérogatoire délivré.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet n° 2

Dossier 16-40506-2012- Enquête n° 222/12

Demandeur : Monsieur et Madame Kyndt Nicolas et Louckx Sophie

Situation : Vieille rue du Moulin 252

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale et la division en deux appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40506-2012 introduite le 19.04.2012 par Monsieur et Madame Kyndt Nicolas et Louckx Sophie et visant l'extension d'une maison unifamiliale et la division en deux appartements sur le bien sis Vieille rue du Moulin 252;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS 57 (AR du 21.02.1989) auquel il déroge en matière de volume: (application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas));

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

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

- prescription IV 2.2.A.1 : le nombre de niveaux est limité à 2 avec une hauteur sous corniche de 7m,
- prescription IV 2.2.A.1 : pente de la toiture entre 30 et 45°,
- prescription IV 4.1.6. : largeur de lucarne limitée à 1.6m,
- prescription IV.4.1.3 : *la composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur.*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 24.09 au 08.10.2012:

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19.04.2012: dépôt de la demande

10.09.2012: accusé de réception d'un dossier complet

24.09 au 08.10.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24.10.2012: séance publique de la Commission de concertation

24.10.2012: avis de la Commission de concertation

28.11.2012: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure à l'enquête publique

10.12 au 24.12.2012: enquête publique sur la demande telle que modifiée

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

- Vivaqua le 18.12.2012

4 : Description Sitex

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

- La typologie du quartier peut être définie par les éléments suivants :
 - urbanisation fin XIX^{ème} siècle, début XX^o siècle,
 - rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3),
 - des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face nord de la rue du Ham qui sont situés en recul,
 - intérieurs d'îlots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types,
 - présence de quelques logements dans les intérieurs d'îlot,
- La parcelle est complexe : elle comprend une maison de gabarit R+1+TM et des annexes en intérieurs d'îlot qui se développent sur le pourtour de la parcelle et s'écartent en intérieur d'îlot,

- Le terrain à front de rue est plus large que la maison (+/- 4m en plus),

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- transforme la maison et l'étend en largeur jusqu'à la mitoyenneté, avec un gabarit R+2+T,
- implante l'extension en recul de 1.7m par rapport à l'alignement,
- prévoit un car port-passage vers le garage existant en intérieur d'îlot,
- affecte l'ensemble à un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée de la maison existante et le solde des étages du projet à un duplex de 3 chambres,

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

Vu l'importance des nombreuses dérogations :

1. prescription IV 2.1 – front bâti obligatoire, l'extension de droite est implantée à 1.7m de l'alignement,
2. prescription IV 2.2.A.1.2 – profondeur de construction,
3. prescription IV 2.2.A.1.3 - nombre de niveaux est limité à 2 avec une hauteur sous corniche de 7m, alors que le projet présente 3 niveaux et une mezzanine avec une hauteur de presque 10m,
4. prescription IV 2.2.A.1 – pente de la toiture entre 30 et 45°, alors que le projet présente une pente plus faible que 30°,
5. prescription IV 4.1.6 - largeur de lucarne limitée à 1.6m, alors que le projet présente une lucarne de 3.5m de large en façade arrière,
6. prescription IV.4.1.3 - "*la composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur*", alors qu'en façade avant, le projet prévoit une large baie horizontale par niveau,

Considérant que le projet ne tient pas compte des caractéristiques urbanistiques du quartier, ni du prescrit du PPAS;

Que les dérogations ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux;

Que les dérogations sont trop importantes et que dès lors le projet déroge aux objectifs du PPAS;

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux;

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

7 : Modification de la demande en 126/1

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 28.11.2012;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126 – alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure a été reprise à la phase de l'enquête publique;

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

Considérant que la demande telle que modifiée devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les dérogations au PPAS suivantes :

- art. IV 2.2.A.1.3 (hauteur de corniche) et art 4 1° (forme de toiture),
- art IV.4.1.3. (composition de façade),
- art IV 2.2.A.2. (profondeur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10.12 au 24.12.2012:

- l'absence de réclamation ou observation,

9 : Description demande telle que modifiée en 126/1

Considérant que la demande telle que modifiée :

- transforme la maison et l'étend en largeur jusqu'à la mitoyenneté, avec un gabarit R+1+TM en prolongeant le profil de la toiture existante,
- respecte l'alignement à rue,
- prévoit un car port-passage vers les entrées des 2 logements et le garage existant en intérieur d'îlot,
- prévoit une terrasse entrante en façade avant au 1^{er} étage,
- affecte l'ensemble à un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée de la maison existante et le solde des étages du projet à un duplex de 3 chambres,
- propose 2 baies dans le mur mitoyen afin d'apporter plus d'éclairage naturel au séjour, avec accord du propriétaire voisin,

10 : Motivation sur la demande telle que modifiée

Considérant que le projet déroge au PPAS pour les motifs suivants :

1. prescription IV 2.2.A.1.2 – profondeur de construction,

2. prescription IV 2.2.A.1.3 - nombre de niveaux est limité à 2 avec une hauteur sous corniche de 7m, alors que le projet présente 2 niveaux et une mezzanine avec une hauteur de corniche équivalente à celle existante mais dépassant légèrement les 7m de haut requis,
3. prescription IV 2.2.A.1 – pente de la toiture entre 30 et 45°, alors que le projet présente une pente plus faible que 30°;

Considérant que le projet modifié :

- réduit les dérogations au PPAS en respectant l'alignement et en réduisant le gabarit en respectant celui de la maison existante;
- respecte les registres de la façade existante,
- fait dépasser la profondeur de la construction de +/- 2 m au 1^{er} étage, ce qui permet une meilleure liaison des pièces de vue vers les annexes de la partie existante ;

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

- la pente de toiture respecte le profil de la maison existante, la dérogation se justifie afin d'avoir une unité volumétrique, cependant le traitement de la toiture et de la corniche doit être harmonisé,
- la porte cochère doit être ajourée afin d'en alléger son aspect,
- le tracé de la façade arrière n'est pas complet,
- le garde-corps de la façade arrière est fort large et passe devant une zone non accessible de la toiture plate,

11 : 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 :

- proposer une unité de traitement pour la toiture (même profil de la corniche existante sur toute la longueur et supprimer les rives entre le brisis et le versant de toiture),
- proposer une porte cochère ajourée afin d'alléger son aspect,
- supprimer le garde-corps de la partie non accessible de la terrasse en façade arrière,
- présenter le tracé complet de la façade arrière,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à harmoniser l'ensemble du projet,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le traitement de la toiture doit être amélioré,

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 la / les modification(s), 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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

Considérant que dès lors, les dérogations sont mineures et acceptables au regard du bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09.01.2012
objet n° 3

Dossier 16-40679-2012- Enquête n° 221/12

Demandeur : Messieurs Saadi Slim et Issam

Investment Properties Salambo sprl

Situation : Avenue De Fré 45

Objet : la transformation d'une vaste maison en un immeuble de 3 appartements avec extension latérale et arrière, la modification du volume de la toiture, l'isolation des façades, le remplacement des châssis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40679-2012 introduite le 24.08.2012 par la Investment Properties Salambo sprl c/o Messieurs Saadi Slim et Issam et visant la transformation d'une vaste maison en un immeuble de 3 appartements avec extension latérale et arrière, la modification du volume de la toiture, l'isolation des façades, le remplacement des châssis sur le bien sis Avenue De Fré 45;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1 (AR du 15.06.1954) et déroge en implantation à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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:

- dérogation à l'article 3 du PPA n°1,
- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur dépasse de plus de 3m la maison de gauche) et 6 (hauteur de la toiture),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10.12 au 24.12.2012 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la largeur de l'entrée du parking qui fait une emprise importante sur la voie publique,
- l'absence de citerne d'eau de pluie,
- les arbres existants en zone latérale et en fond de parcelle (avec le terrain de tennis),
- parking insuffisant,
- en sitex, les faîtes des n° 45 et 49 sont alignés,
- le non alignement de la façade avant,
- la rehausse du mitoyen causera une perte d'ensoleillement du jardin n°49,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24.08.2012: dépôt de la demande

30.11.2012: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 17.12.2012,

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est composé de villas unifamiliales ou à appartements, isolées ou jumelées, de gabarit bel étage +1+T ou +2+T,
- Le terrain comprend une maison unifamiliale 3 façades ayant un grand nombre de chambre,
- La maison a été construite en deux temps, la 1^{ère} phase comprenait un garage qui a été déplacé dans la 2^{ème} phase,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation et l'extension de la villa en vue de la diviser en 3 appartements spacieux de 3 chambres ;
- la restitution du 1^{er} garage en vue d'offrir un garage par appartement ;

- l'extension vers l'arrière, objet de la dérogation, dépassant de plus de 3m la profondeur de la maison voisine de gauche ;
- l'extension d'une travée vers la zone latérale (objet de la dérogation : 4m au lieu de 5m),
- la modification de la toiture à versants en deux volumes à toitures plates,

6 : Motivation sur la demande

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

- Les 3 garages créent une rupture importante dans l'aménagement de la zone de recul, ce qui réduit le nombre de stationnement en voirie,
- La capacité de stationnement du projet est insuffisante au vu du standing du projet ;
- Le projet doit prévoir une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme, accompagnée en aval d'un bassin d'orage d'une capacité de 50l/m² de surface imperméabilisée ;
- Le plan d'implantation est approximatif en ce qui concerne les arbres existants à maintenir ou à abattre ;

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

- Le projet a un impact imposant en intérieur d'îlot par la profondeur de l'extension, des terrasses débordantes et de la casquette de la terrasse latérale;
- La construction de la travée supplémentaire impose l'abattage de 3 arbres en zone latérale;
- Le quartier étant essentiellement composé de maisons unifamiliales, le projet en modifie dès lors les principales caractéristiques urbanistiques ;
- Le PPAS prescrit des villas isolées ou jumelées, ce qui ne permet pas l'aménagement d'immeuble à appartement ;

Considérant qu'un projet alternatif portant sur la division de la maison existante en deux maisons jumelées est compatible avec les objectifs du PPAS.

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet n° 04

Dossier 16-40751-2012- Enquête n° 220/12

Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric LEROUX et Anne-Catherine LALMAND

Situation : Rue de Boetendael 96

Objet : la mise en conformité de la division d'une maison en 2 logements, l'extension de l'atelier/commerce et la transformation de celui-ci en bureau pour profession libérale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40751-2012 introduite le 26/10/2012 par Monsieur et Madame Frédéric LEROUX et Anne-Catherine LALMAND et visant la mise en conformité de la division d'une maison en 2 logements, l'extension de l'atelier/commerce et la transformation de celui-ci en bureau pour profession libérale sur le bien sis Rue de Boetendael 96 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de bâtisse – article 4 du Titre I ;

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 les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Article 153 §2. Al 2 & 3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2012 au 24/12/2012 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/10/2012 : dépôt de la demande ;

30/11/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/12/2012 au 24/12/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/01/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- Le bien est situé le long de la rue de Boetendael, non loin du carrefour formé avec la rue des Cottages située au sud. L'immeuble crée la transition entre le bâti à front de rue et le carré Meert constitué de quelques maisons en retrait ;
- L'immeuble était constitué, à l'origine, d'un atelier couvrant la majeure partie de la parcelle et d'un logement unifamilial aux étages ;
- Le bâti est relativement dense en ce qui concerne la parcelle faisant l'objet de la demande et les parcelles voisines, notamment de par la proximité de l'angle de rues et la présence du carré Meert ;
- Les constructions sont affectées principalement au logement (unifamilial ou immeubles de rapport) et mixtes complémentaires ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la mise en conformité de l'immeuble sur 4 aspects :
 - extension de l'atelier et couverture de l'ensemble de la parcelle (intervenu vers 1970) ;
 - division de la maison en 2 logements de 2 chambres à coucher (intervenu vers 1980) ;
 - suppression de l'atelier de plomberie au profit d'un bureau d'architecture complémentaire au logement du 1^{er} étage (intervenu en 2001) ;
 - création d'une terrasse sur la toiture plate de l'ancien atelier et dirigée sur la mitoyenneté de gauche (toitures du 88 rue des Cottages), ainsi que d'une seconde terrasse enclavée à l'usage du logement supérieur ;

6 : Motivation sur la demande

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

- L'extension de l'ancien atelier s'est opérée dans un contexte de bâti très dense et supprime, du fait de la configuration des lieux, une petite cour insalubre ;
- Le nouvel espace permet d'abriter un bureau de 71m² à l'usage de l'occupant principal, ce qui n'est pas excessif ;
- Les 2 logements aux étages comptent chacun 2 chambres à coucher et offrent de belles qualités d'habitabilité ;
- Les logements disposent de petites terrasses enclavées ou peu intrusives, car donnant sur des toitures voisines ;

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

- Les travaux améliorent les qualités de l'intérieur de l'ilot en supprimant un espace extérieur insalubre au rez, au profit d'un espace de travail de qualité ;
- La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peut s'envisager, vu la faible profondeur de l'extension et considérant les particularités des lieux ;
- La division du bien en 2 logements de 2 chambres à coucher peut s'envisager, vu leurs qualités d'habitabilité et que l'atelier pourrait, à terme, être annexé au logement du 1er étage pour former une grande unité d'habitation ;
- L'immeuble compte 1 garage et 2 caves ;

Avis FAVORABLE sous réserve de respecter le Code Civil pour les terrasses arrières sans rehausses de mitoyens

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet n° 05

Dossier 16-40540-2012- Enquête n° 219/12

Demandeur : Madame BOUSSAID Fatima

Situation : Rue de l'Etoile 183

Objet : la régularisation de la construction d'une annexe et transformation de la façade arrière (objet du PV d'infraction 99/12) et la construction d'une véranda à l'arrière d'une maison de rapport

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40540-2012 introduite le 07/05/2012 par Madame BOUSSAID Fatima et visant la régularisation de la construction d'une annexe et transformation de la façade arrière (objet du PV d'infraction 99/12) et la construction d'une véranda à l'arrière d'une maison de rapport sur le bien sis Rue de l'Etoile 183 ;

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

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 :

- Application de l'article 153 § 2.al 2 & 3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation à l'article 4, §1, 2°, a) du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la remise en mitoyenneté de droite ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2012 au 24/12/2012 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

017/05/2012 : dépôt de la demande ;

28/11/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/12/2012 au 24/12/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/01/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation (3 logements) est située le long de la rue de l'Etoile, dans le tronçon compris entre la rue du Melkriek et la rue des Trois Rois. L'immeuble est situé à l'arrière du site de « Bruxelles – Formation » ;
- L'immeuble compte une petite annexe au rez-de-chaussée, en mitoyenneté de droite et longeant une extension de l'immeuble voisin. Les terrasses des étages ont été fermées au profit de l'agrandissement des espaces de vie ;
- Le logement du rez-de-chaussée dispose d'un accès au jardin ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise l'extension du logement du rez en augmentant le gabarit (hauteur) de l'annexe et en y aménageant une salle de douche avec WC séparé ;
- propose l'extension des espaces de vie vers le jardin, dans le prolongement de l'annexe, et sous forme de véranda ;
- crée un mur mitoyen du côté de la propriété voisine de gauche afin de refermer la véranda, sur une longueur de 3 mètres ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée ;
- L'extension envisagée s'inscrit dans le prolongement de l'annexe existante, laquelle dépasse de 72 cm l'extension voisine de droite, ce qui est faible compte tenu des spécificités des lieux (jardin de belle taille et intérieur d'îlot fortement bâti) ;
- La fermeture des terrasses offre aux logements supérieurs des espaces de vie plus étendus ;
- L'ensemble de la façade arrière nécessite d'être harmonisée et rénovée.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet n° 6

Demande mixte de permis d'urbanisme dossier 16-40546-2012 et de permis d'environnement classe 1B dossier 9052 - Enquête n° 217/12

Demandeur : De heer MESURE Koen - L'Immobilière Nouvelle N.V.

Situation : Waterloosteenweg van 1163 tot b

Objet : la démolition des boxes de garages et remises ainsi que celle d'une maison mitoyenne Chaussée de Waterloo, en vue de la construction d'une maison bi-familiale à front de chaussée, ainsi que celle en intérieur d'îlot d'un nouvel immeuble à 18 appartements avec parking 28 emplacements en sous-sol et jardins, sur le bien sis chaussée de Waterloo n° 1163 et 1163b

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-40546-2012 et d'environnement classe 1B n°9052, introduite le 09/05/2012 par la S.A. Immobilière Nouvelle, c/o Monsieur Koen Mesure et visant la démolition des boxes de garages et remises ainsi que celle d'une maison mitoyenne Chaussée de Waterloo, en vue de la construction d'une maison bi-familiale à front de chaussée, ainsi que celle en intérieur d'îlot d'un nouvel immeuble à 18 appartements avec parking 28 emplacements en sous-sol et jardins, sur le bien sis chaussée de Waterloo n° 1163 et 1163b;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré commercial et 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 et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Les travaux en intérieur d'îlot : prescription générale 0.6 du PRAS
- Les caractéristiques de la zone d'habitation : prescription particulière 2.5.2 du PRAS ;
- Le rapport d'incidences en raison des 28 emplacements de parkings souterrains : article 147 du Cobat, générant un dossier mixte urbanisme et environnement

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2012 au 24/12/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ; ainsi que la présence d'une pétition s'opposant au projet, pétition donnée sans argumentaire ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur l'aspect suivant :

- Le projet entraînera la suppression d'une cinquantaine de boxes de parking, avec pour conséquence de gros problèmes de manque de places de stationnement dans le quartier pour les riverains, les visiteurs et clients, ce qui risque de nuire autant aux riverains qu'aux commerces et restaurants ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/05/2012: dépôt de la demande

30/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

07/11/2012 : demande de mise à l'enquête du dossier par la cellule « incidence » de la région, reçue à l'urbanisme en date du 12/11/2012

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

- Service Vert le 04/10/2012
- Service Technique de la Voirie le 14/09/2012

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

- Vivaqua le 23/07/2012

4 : Description Sitex

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

- La parcelle, très étroite à rue, s'élargit sous forme d'un grand triangle en intérieur d'îlot ;
- Orienté est à rue et ouest en fond de terrain, la parcelle comprend un relief légèrement en pente dans sa partie à rue et au sud du terrain, tandis que son côté nord présente un très important talus variable en hauteur entre un et presque trois niveau ;

- Ce talus est couvert d'arbres à moyennes et hautes tiges ;
- Une maison est implantée au front de bâtisse, avec un passage carrossable vers l'intérieur de l'îlot, où sont installés 56 boxes de garage dans la partie sud du terrain ;
- Ces box sont occupés par les riverains et les commerces de ce pôle commercial de quartier, en plein développement ;
- Le terrain est bordé :
 - à l'est par des immeubles mixtes de commerces-logements, avec petits jardinets ;
 - au sud par les fonds de jardins et entrepôts des immeubles mixtes implantés avenue Latérale ;
 - à l'ouest par le fond de jardin d'un immeuble de logements dont le permis est actuellement en cours de procédure ;
 - au nord par les fonds de jardin des immeubles et villas de l'avenue Hamoir, implantés plus haut que le dessus du talus du terrain de la demande ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- démolit l'ensemble du bâti de la parcelle, maison à front de chaussée et boxes de garage en intérieur d'îlot ;
- construit à front de voirie un immeuble de deux logements avec entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot, à l'instar de la situation existante ;
- construit en intérieur d'îlot un imposant ensemble de 18 appartements, répartis en deux immeubles de gabarit de 2 étages et étage en recul, sur un socle commun comprenant le rez-de-chaussée et le sous-sol prévu pour accueillir 28 places de parking ;
- plante l'ouvrage :
 - au bas du talus et sans toucher à celui-ci, de sorte à conserver l'aspect verdurisé de cet endroit, tant pour la parcelle du demandeur, que pour celle environnante ;
 - en réservant une zone de recul non aedificandi de 6 mètres par rapport au fond de jardin des immeubles implantés avenue Latérale et comprenant la plantation d'une rangée d'arbres à hautes tiges ;
- opte pour un parti architectural contemporain :
 - aux grandes baies ouvertes vers le jardin ;
 - aux jeux de volumes et aux toitures plates traitées en toitures vertes extensives ;
 - aux nombreux reculs successifs par niveau au bénéfice de grandes terrasses pour les logements ;
- crée un jardin sur les espaces de garage en sous-sol et maintient le talus et son aspect boisé ;

6 : Motivation sur la demande

Vu la note explicative et le rapport d'incidences ;

Considérant que celui-ci a été agréé par la Cellule Incidences de la Région de Bruxelles Capitale ;

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

- La suppression des boxes de garage existants, peu esthétiques, est au profit des vues vers et depuis la parcelle et améliore la qualité de l'intérieur de l'îlot ;
- L'arrivée de nouveaux habitants sera bénéfique pour les commerces et restaurants présents dans le quartier ;
- Le nouvel immeuble à front de rue est plus imposant que le bâtiment existant, qui en profondeur dépassait déjà la profondeur des deux constructions voisines. Il en résulte des dérogations au RRU en matière de profondeur et de hauteurs relativement néfastes pour l'ensoleillement du voisin de droite (1163a) ;
- La construction de l'ensemble à appartements en intérieur d'îlot s'inscrit dans un programme de logements à proximité d'une gare et d'un pôle intermodal important, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Le parti architectural :
 - préserve 50% de la parcelle non bâtie et notamment son talus ;
 - présente un grand socle d'un niveau surmonté de deux immeubles espacés l'un de l'autre et une volumétrie excessive ;
 - prévoit un chemin d'accès pour les pompiers en dalle engazonnée et une emprise du sous-sol trop importante et conduit dès lors à une absence de réels espaces de plantations et à une absence de jardins privatifs ;
 - le projet prévoit la plantation d'un écran d'arbres à haute tige afin de préserver l'intimité entre voisin, à 1m de l'axe mitoyen, ce qui est interdit d'après le code forestier.

Placés à une distance de 2m, l'accès carrossable des pompiers sera réduit ce qui peut avoir des conséquences sur le projet ;

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 :

- En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques (prescription particulière 2.5 du Pras), le gabarit du projet est trop important et entraîne des vis-à-vis trop proche des limites des propriétés des bâtiments à front de voirie;
- En ce qui concerne le rapport d'incidences, celui-ci aborde toutes les matières, mais il s'indique de renforcer le système de retenue des eaux en cas d'orage, tel que décrit dans l'avis du Service de la Voirie.

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet n° 7

Dossier 16-40643-2012- Enquête n° 216/12

Demandeur : Monsieur et Madame Baré et Meeus Antoine et Emilie

Situation : Avenue Dolez 32

Objet : la modification du revêtement de l'extension en toiture du permis n°39489 (10/11/2010) - art 102/1

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40643-2012 introduite le 17/07/2012 par Monsieur Antoine Baré et Madame Emilie Meeus et visant la modification du revêtement de l'extension en toiture d'une maison unifamiliale, objet du permis n° 39489 en cours de travaux, sur le bien sis avenue Dolez n° 32;

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°9 (AR du 20/09/1954) et y déroge en ce qui concerne le matériau proposé (article I,F) ;

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 10/12/2012 au 09/01/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 30/11/2012 ;

Considérant qu'une demande de prolongation de durée du permis en vigueur n° 39489 a été octroyée en date du 11/12/2012 ;

4 : Description Site

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

- La maison existante avant travaux du permis 39489, présente un gabarit R+1 et toiture plate, et s'implante dans un front bâti composé :
 - o de maisons similaires à gauche ;
 - o d'un petit immeuble de gabarit R+2 à droite, dont la toiture présente un profil hybride (toiture plate sur 4.60 mètres puis versant faiblement incliné vers la façade arrière).
- Le permis de construction n°13849, datant de 1948 était commun pour la maison de la demande et sa voisine de gauche, qui forment un ensemble cohérent et typique de l'architecture de l'époque ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite lors du permis octroyé n°39489

- o propose de rehausser d'un étage la maison de droite de cet ensemble, afin de doter ce logement d'une belle chambre avec coin toilette pour les parents et de porter ainsi sa capacité à 3 chambres;
- o opte pour un parti architectural d'étage en recul avec lucarne couverte d'un versant très légèrement incliné à l'arrière,

Considérant que la présente demande porte sur la modification du revêtement de cette rehausse, en crépi sur isolant dans le permis octroyé et en lattis de bois posé verticalement dans le présent dossier ;

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet de rehausse du permis octroyé n° 39489 s'inscrit contre le grand mur mitoyen de l'immeuble voisin et crée un raccord plus harmonieux avec les gabarits plus bas du début de la rue ;

- La modification du revêtement de cette rehausse de crépi sur isolant en lattis de bois répond à un problème constructif et conserve le principe de marquer la rehausse projetée par rapport aux volumes existants et par rapport à la cohérence de l'architecture des deux maisons jumelées ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le revêtement de bois est un matériau plus récemment utilisé que ceux prônés par le PPAS et que donc le projet répond au bon aménagement des lieux et aux problèmes techniques présentés par la structure légère de la rehausse projetée.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet n° 8

Dossier 16-40668-2012- Enquête n° 215/12
Demandeur : Monsieur Neve Alain
Situation : Avenue Brunard 51
Objet : la construction d'une piscine extérieure

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40668-2012 introduite le 10/08/2012 par Monsieur Alain Neve et visant la construction d'une piscine extérieure dans le jardin d'une maison trois façades, sur le bien sis avenue Brunard n°51;

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 (AR15/04/1988) et y déroge en ce qui concerne l'implantation et l'emprise de la piscine (article 1.3) ;

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 (article 155§2 du Cobat) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2012 au 24/12/2012 inclus, la teneur de la réclamation et l'argumentaire y développé

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- La distance de la piscine à la propriété voisine et les nuisances sonores inhérentes à ce type d'installation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 28/11/2012 ;

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie le 03/12/2012 ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales ;
- L'avenue Brunard présente un tournant au droit de la parcelle, expliquant la forme longue et étroite de celle-ci et le fait que la grande propriété en intérieur d'îlot soit à la fois pour partie mitoyenne du côté gauche et du fond de la parcelle ;
- La maison existante est implantée en mitoyenneté gauche de la parcelle ;
- Le jardin comprend un beau noyer implanté en milieu de parcelle et proche de sa limite parcellaire ;
- Orientée nord-ouest à rue et sud-ouest côté jardin, le terrain présente une très légère pente vers l'intérieur de l'îlot ;
- La parcelle est entourée de haie de jardin ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme de maison unifamiliale ;
- propose la construction d'une piscine en prolongation de l'implantation de la maison, à 3 mètres de la limite parcellaire latérale gauche et de celle du fond du terrain ;
- maintient les aménagements du jardin existants ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le choix d'implantation de la piscine dans la longueur de la parcelle, en prolongation de la maison et à 3 mètres de la limite parcellaire gauche du terrain se conforme au prescrit du PPAS : il peut se justifier par l'ombre portée du noyer dans l'après-midi et le maintien des espaces de jardin d'un seul tenant à droite de la parcelle;
- il s'indique de créer un écran arbustif au feuillage persistant le long du mur mitoyen et en fond de parcelle afin de limiter les nuisances inhérentes à ce type d'installation ;

- La vidange de la piscine est faite par camion et la vidange des nettoyages aura un diamètre de sortie de 6cm, tel que prescrit par le Service de la Voirie ;

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

- L'implantation de la piscine à 3 mètres du fond de parcelle au lieu des 8 mètres prescrits et l'emprise sur la parcelle qui dépasse largement le 1/6° de la parcelle ne peut s'envisager en raison des particularités des lieux ;

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 la longueur de la piscine à 10m afin de réduire les dérogations à l'implantation et à l'emprise,
- créer un écran arbustif au feuillage persistant le long de la limite mitoyenne de gauche et en fond de parcelle afin de limiter les nuisances inhérentes à ce type d'installation ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles complètent l'aménagement du jardin ;
- d'être accessoires en ce qu'elles conservent le programme de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la piscine est implantée proche des limites parcellaires et qu'un écran arbustif sera planté en conséquence, afin d'assourdir les nuisances sonores inhérentes à ce type d'installation ;

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 09.01.2013
objet n° 9

Dossier 16-40737-2012- Enquête n° 214/12

Demandeur : Monsieur De Borchgrave François

Situation : Bosveldweg 19

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40737-2012 introduite le 17.10.2012 par Monsieur De Borchgrave François et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Bosveldweg 19;

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 15.04.1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les dérogations sollicitées suivantes :

- PPAS : article 3.2.3.
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 (hauteur toiture)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10.12 au 24.12.2012 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- le projet rehausse le mur mitoyen de 2.5m, ce qui crée un effet d'encaissement et une perte d'ensoleillement,
- le projet dépasse la profondeur de la maison de référence la plus profonde,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17.10.2012: dépôt de la demande

19.11.2012: accusé de réception d'un dossier complet

17.12.2012: avis de Vivaqua

4 : Description Sitex

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

- La maison est située proche de l'angle de la rue Edith Cavell, le jardin orienté au sud ;
- Elle présente un gabarit R+2+T, les maisons voisines ont la même hauteur de corniche, mais elle est moins profonde et présente une véranda au bel étage ;
- Les versants de toiture ont chacun été agrandis par une large lucarne ;
- La maison de gauche a une profondeur de 13m au rez de jardin et 11.78m à l'étage ;
- le PU 40749 permet la démolition de la véranda et l'extension du demi-sous-sol ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension du bel étage, jusqu'à la profondeur de la maison voisine de gauche (21), ce qui engendre la rehausse du mur mitoyen de droite (17-19) sur une distance de +/- 0.9m,
- le placement d'un enduit de teinte brun clair sur la façade arrière – 1^{er} étage et d'un enduit sur isolant pour la nouvelle partie, de teinte brun terre ;

6 : Motivation sur la demande

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

- L'extension du bel étage permet d'agrandir les pièces de vie ; la profondeur de la maison atteignant un peu moins de 13m, ce qui permet d'aménager un séjour de type 3 pièces en enfilade ;

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

- La création de l'annexe sur deux niveaux déroge au PPAS, en ce que le 2^{ème} niveau dépasse l'emprise de 60%;

- le dépassement de la hauteur de l'annexe par rapport aux profils voisins (Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6),
- la lucarne sur le versant avant de la toiture doit être placée à 0,60m du plan de la façade afin d'en minimiser l'impact visuel,

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

- La dérogation est mineure étant donné que le prolongement du mur mitoyen de droite (17-19) est limitée à +/- 0.9m, intervient sur la mitoyenneté de la maison de droite, orientée à l'ouest de la demande, ce qui porte dès lors très légèrement atteinte à l'ensoleillement de l'Ouest,

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 :

- reculer la lucarne du versant avant de la toiture à 0,60m du plan de la façade afin d'en minimiser l'impact visuel,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoire en ce que seule la lucarne doit être légèrement reculée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que pour en réduire son impact visuel, la lucarne peut être implantée dans l'alignement de la façade,

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 09/01/2013
objet n° 10

Dossier 16-40662-2012- Enquête n° 213/12

Demandeur : Monsieur Rentiers René - ANTCAR (IMMORENT SA) S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1391

Objet : régularisation suite aux modifications du permis n°39745, en cours de chantier: petite réduction de l'annexe du bâtiment existant et implantation du logement en intérieur d'îlot

AVIS

La Commission de concertation reporte son avis au 16 janvier, vu la complexité du dossier.
L'avis de la Commission sera disponible sur le site internet de la commune le 18 janvier.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09.01.2012
objet n° 11

Dossier 16-40446-2012- Enquête n° 212/12

Demandeur : Monsieur Dominguez Jose Manuel

Situation : Rue du Roetaert de 61 A

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en maison de rapport de 2 logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40446-2012 introduite le 20.03.2012 par Monsieur Dominguez Jose Manuel et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en maison de rapport de 2 logements sur le bien sis Rue du Roetaert de 61 A;

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 :

○ dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10.12 au 24.12.2012 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

○ 20.03.2011: dépôt de la demande

○ 26.11.2012: accusé de réception d'un dossier complet

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

○ Vivaqua le 17.12.2012

4 : Description Sitex

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

○ la rue du Roetart descend vers la rue de Stalle,

○ la parcelle est large de 9.8m,

○ la maison unifamiliale de 3 chambres avec garage est située en face de l'angle de la rue de la Magnanerie,

○ la rue comprend des maisons qui présentent un gabarit de généralement R+2+T,

○ la maison présente un gabarit R+1+T, la parcelle de droite est bâtie en fond de parcelle, la maison suivante a également un gabarit R+1+T,

○ le jardin est orienté à l'est et donne sur le chemin de fer,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

○ la division de la maison en un appartement de 1 chambre, et un duplex de 3 chambres en supprimant le garage,

○ la modification de la cage d'escalier,

○ l'extension du rez-de-chaussée par une véranda non mitoyenne dont les parois latérales sont en verre opalin ou clair, à moins de 1m des parcelles voisines,

○ la modification de la porte du garage en une baie vitrée et allège en bois,

6 : Motivation sur la demande

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

○ le projet divise la maison unifamiliale en 2 appartements tout en supprimant le garage, ce qui n'est pas compatible avec le programme,

○ la salle de douche du simplex est exiguë, la cuisine du duplex est très exiguë,

○ il propose la modification de la façade en offrant peu de qualité architecturale,

○ l'entrée commune des deux logements est exiguë,

○ le duplex de 3 chambres ne dispose pas d'espace de rangements pour vélos, ...

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité l'observation suivante :

- la véranda dépasse fortement la profondeur de la maison de gauche, sans retrait latéral suffisant,

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE

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

Dossier 16-14328-12

Demandeur : Monsieur et Madame FISZMAN-Kankonda

Situation : rue des Fidèles, 13

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40328, introduite le 22/12/2011 par Monsieur et Madame Nicolas & Cecilia Fiszman-Kankonda, visant la transformation d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue des Fidèles, 13;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite a dérogé au RRU en matière de profondeur de la construction ;

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/03/2012 ;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la Commission de concertation en séance du 09.05.2012 ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par le Collège en séance du 29/05/2012;

Vu l'avis également favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué émis en date du 23/07/2012 ;

Considérant que suite à ces avis, le demandeur a introduit un premier courrier en date du 17/09/2012 ;

Considérant qu'au vu du programme plus détaillé des demandeurs, l'extension demandée doit répondre aux besoins d'espaces nécessaires pour :

- une maison de type « kangourou » ;
- des lieux de jour utilisés également pour l'activité de musiciens de la famille (et la nécessité du grand piano) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 26/10/2012 ;

Considérant que les nouveaux plans introduits tentent de répondre à l'ensemble des conditions émises et notamment de :

- limiter la hauteur sous-plafond dans le séjour à 2,80 mètres et 2,50 mètres dans les chambres, de sorte à limiter au maximum les rehausses de murs mitoyens et à permettre un meilleur ensoleillement de la cour voisine;
- implanter le lanterneau au niveau de la toiture et modifier les aménagements intérieurs en conséquence;
- préciser au plan les éléments porteurs, et assurer l'isolation des murs mitoyens de jardin existants, en conformité au code civil ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite et notamment l'importance des remontées de mitoyen et la perte d'ensoleillement qui en résulte ;
- de limiter la dérogation telle qu'introduite dans sa hauteur et son impact volumétrique, sans modifier l'objet de la demande;

Considérant cependant qu'au vu du programme plus détaillé de la demande, au vu des particularités des lieux et notamment la présence de grands murs mitoyens et la présence de

bâtiments importants en intérieur d'îlot sur les deux parcelles voisines, affectés nouvellement en logement, la demande modifiée ne répond pas à la condition de :

- limiter la profondeur de bâtisse à 17,50 mètres au profit du jardin, quitte à modifier les aménagements intérieurs ;

Considérant que la demande modifiée propose de s'aligner sur la façade avant du bâtiment arrière de droite affecté nouvellement en logement (permis n° 39823 délivré le 22/11/2011), dans le but d'une meilleure intimité entre logements ;

Considérant que si la demande modifiée selon l'article 126/1 peut répondre au bon aménagement des lieux et aux objectifs de la Commission de concertation, elle nécessite de reprendre la procédure au stade des mesures particulières de publicité ;

3 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation sur la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat

Considérant que la demande telle que modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- la dérogation précitée à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de la deuxième enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2012 au 28/12/2012, et les observations introduites;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- La perte d'ensoleillement due à la hauteur de la construction ;
- La solidité des murs actuels comme base de la nouvelle construction ;
- L'isolement phonique et l'étanchéité des murs mitoyens.

4 : Description Sitex

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

- o La maison sur laquelle porte la demande se situe dans le quartier du centre d'Uccle ;
- o Il se caractérise par un habitat en ordre continu, au parcellaire étroit et dont le bâti est composé :
 - d'un volume principal, de typologie « maison mitoyenne », à l'alignement,
 - d'anciens ateliers ou entrepôts en intérieur d'îlot, implantés derrière le volume principal, séparés de celui-ci par une cour de faible profondeur (+/- 5 mètres) aujourd'hui souvent transformés en logement ;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - est orientée au sud du côté du jardin,
 - se situe entre deux autres parcelles qui présentent les caractéristiques du bâti précitées,
 - présente quant à elle un bâti composé d'un volume principal (2 travées de profondeur, de gabarit de R+1 et demi et toiture à 2 versants) prolongé au rez-de-chaussée d'une extension de profondeur comparable, pour une profondeur totale du rez-de-chaussée avoisinant à la profondeur des cours des parcelles contiguës,
 - dispose ensuite d'un jardin jusqu'au fond de la parcelle, pour bonne partie entre les arrière-bâtiments des deux parcelles contiguës ;
- o Cette situation atypique de la parcelle sur laquelle porte la demande, par rapport aux parcelles voisines de part et d'autre, engendre des murs mitoyens de grande hauteur, qui surplombent fortement l'annexe actuelle et la zone de cours et jardins ;
- o Son beau jardin bien orienté se trouve donc entre les logements voisins aménagés dans les arrière-bâtiments de l'intérieur de l'îlot ;

5 : Description demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat

Considérant que la demande telle que modifiée:

- o conserve le programme de maison unifamiliale et le volume principal existant, mais en détaillant la nouvelle composition familiale nombreuse, l'accueil souhaité des aînés et l'usage des locaux de jour à des fins professionnelles de musique (dont la nécessité d'un grand piano);
- o vise à démolir l'annexe existante ;
- o propose la reconstruction d'une nouvelle annexe sur deux niveaux en façade arrière ;
- o opte pour ce faire pour un parti architectural sobre à toiture plate ;
- o y aménage un séjour sur toute la largeur de la parcelle et deux chambres à l'étage ;
- o éclaire largement ces espaces, y compris le centre de la maison par deux grands lanterneaux implantés juste au-delà de la façade des étages;
- o limite les hauteurs sous-plafond dans le séjour (2,80mètres) et les chambres (2,50mètres), ce qui engendre une remontée des deux murs mitoyens moindre que celle de la demande telle qu'introduite;

- o isole les murs mitoyens (de sorte à en améliorer aussi l'insonorisation) et indique aux plans les points d'appui de la nouvelle structure ;
- o propose un volume sobre qui s'étend jusqu'à la profondeur de la façade avant du bâtiment implanté en intérieur d'îlot sur la parcelle de droite ;

6 : Motivation sur la demande :

Considérant les particularités des lieux et notamment :

- l'implantation atypique des anciens ateliers en intérieur d'îlot des deux parcelles voisines, qui ont été transformés en logement;
- les grands et hauts murs de jardin entourant la parcelle ;

Considérant que le projet d'agrandissement de la maison est au profit de son confort et son contact avec le jardin ;

Considérant que son parti architectural permet d'éclairer largement les espaces du centre de la maison par la création d'un lanterneau de lumière éclairant les circulations ;

Considérant qu'un mesurage plus précis des lieux a fait apparaître que le bâtiment en intérieur d'îlot de la parcelle de droite se situait plus en recul sur sa parcelle que dans la demande telle qu'introduite et que l'objectif est bien d'éviter les vues droites depuis sa façade avant vers le jardin et la terrasse du demandeur ;

Considérant que la demande modifiée propose de conserver pour sa nouvelle annexe la profondeur de la maison de droite existante et de sa cour, ce qui permet d'assurer une meilleure intimité entre voisins, vu la création récente du logement en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande ainsi modifiée conserve un jardin à l'échelle du projet et du quartier, ce qui répond aux objectifs de la Commission de concertation ;

Considérant que ce jardin s'implante entre les deux bâtiments en intérieur d'îlot des propriétés voisines, presque entièrement bâties ;

Considérant que cette modification de profondeur, par rapport à la demande telle qu'introduite, ne change en rien l'ensoleillement de la maison voisine de gauche, vu l'annexe de celle-ci existante en intérieur d'îlot ;

Considérant que les nouvelles toitures sont traitées en toiture verte au profit de l'amélioration de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que la dérogation à la profondeur de bâtisse a été octroyée par le Fonctionnaire délégué en date du 23/07/2012, en raison des particularités des lieux, dont notamment la hauteur des murs existants et la présence des deux grands ateliers implantés en intérieur d'îlot et transformés en logement sur les deux parcelles voisines ;

Considérant que vu le programme détaillé des demandeurs, leur activité professionnelle et les particularités des lieux, la demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat, répond au bon aménagement des lieux et au respect de l'intimité entre voisins.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet n° 13

Dossier 16-40685-2012- Enquête n° 211/12
Demandeur : De heer Hammer Philippe - Combeli N.V.
Situation : Andrimontlaan 54
Objet : La construction de 5 habitations unifamiliales

AVIS

La Commission de concertation, ayant entendu les différents intervenants, estime souhaitable qu'une évaluation préalable aux incidences éventuelles de ce projet sur la zone Natura 2000 proche soit réalisée, notamment en matière d'hydrologie, et ce conformément l'ordonnance nature du 1^{er} mars 2012.

La Commission de concertation décide en conséquence de demander au demandeur de faire réaliser, par un bureau agréé, cette évaluation appropriée des incidences et reporte soin avis dans l'attente de cette étude.