

Gemeente Ukkel – Stedenbouwdienst
Overlegcommissie
Zitting van 9 november 2011
onderwerp nr 01

Dossier PE-8887-2011 -
Aanvrager : BOFAS vzw
Ligging : Vleeskersenstraat 1
Onderwerp : Bodemsaneringswerf

ADVIES

Overwegend dat een aanvraag tot milieuvergunning is ingediend door vzw Bofas, Jules Bordetlaan 166/1te 1140 Brussel en met als onderwerp Bodemsaneringswerf ;
Het openbaar onderzoek gaat door van 03/10/2011 tot en met 17/10/2011 en heeft plaats gegeven aan :

0 bezwaarbrieven ;

0 petitie ;

0 mondeling bezwaar ;

Overwegend dat :

- het G.B.P de aanvraag situeert in het woongebied met residentieel karakter ;
- de eerste fase van de werf het ontgassen en verwijdering van de tanken inhoudt ;
- de tweede fase van de werf de ontgraving van de verontreinigde grond inhoudt (ongeveer 2300 ton) en ook de bemaling van het grondwater ;
- de uitgravingswerf ongeveer 4 weken zal duren en dat het werk beperkt zal zijn van 7u tot 19u ;
- de inrichtingen voor de bemaling van het grondwater maximum 12 maanden ter plaatse zullen gelaten worden ;
- er rekening gehouden wordt met de stabiliteit van het gebouw ;
- het Natura 2000 gebied van Kinsendael zich bevindt buiten de invloedzone van het oppompen van de grondwaterspiegel ;
- het respect voor de uitbatingsvoorwaarden die in de vergunning zullen hernomen worden dient om de bescherming van de personen en gebouwen te verzekeren tegen de gevaren en ongemakken die door de uitbating zouden kunnen veroorzaakt worden.

GUNSTIG ADVIES

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 02

Dossier 16-39251-2009- Enquête n° 196/11

Demandeur : SA JACODIS c/o M. Cloquette

Situation : Chaussée de Waterloo 1331

Objet : la mise en conformité de la pose de 7 drapeaux scellés ou posés au sol comme enseignes (126/1)

Avis

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39251-09 introduite par SA JACODIS c/o M. Cloquette visant la mise en conformité de la pose de 7 drapeaux scellés ou posés au sol comme enseignes (126/1) sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1331;

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

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

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

- o dérogation à l'art.39 §2 du titre 6 du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011:

- o l'absence de réclamation ou observation,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 01.04.2010;

4 : description Sitex

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

- o Le commerce (la grande épicerie) est implantée en recul, avec un parking à l'avant ;
- o 6 types d'enseignes sont été placées, dérogeant au Règlement régional d'urbanisme ;
- o La demande de PU 38787 visait à régulariser plusieurs enseignes en façade et 8 drapeaux dans la zone de recul et à l'alignement, 1 totem à l'entrée du parking et 1 totem dans la zone de recul ;
- o Le permis délivré régularise une enseigne principale parallèle à la façade 5 x 2.9 m, une enseigne au-dessus de la porte d'entrée (façade latérale), 13 enseignes sur la façade latérale et supprime les 8 drapeaux dans la zone de recul et à l'alignement ;
- o 7 drapeaux ont été maintenus en zone de recul ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise le maintien des 7 drapeaux en zone de recul de 0.9m x 6m, à l'arrière de la haie contournant le parking,

6 : motivation sur la demande

Considérant que la dérogation porte sur le placement de 4 dispositifs au lieu de 1 par immeuble et par voirie (Titre VI art.39§2,1°) ;

Considérant que le commerce bénéficie de 2 totems dont l'installation est régularisée par le PU 38787 ;

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 06.09.2011;

Que la demande porte sur le maintien de 7 drapeaux au lieu de 4;

Que ces modifications ne sont pas accessoires et sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure a été reprise au stade de l'enquête publique;

Considérant que, selon la note explicative, ces drapeaux pivotent facilement et sans bruit;

Considérant que 3 drapeaux sont placés à l'entrée de l'établissement et 4 drapeaux le long du trottoir du parking latéral, mais en terrain privé;

Que le placement à l'arrière de la haie n'est pas possible en raison de la présence de câblage en sous-sol;

Considérant que la largeur de cette parcelle située au cœur d'un noyau commercial important est de 80 m, ce qui justifie la dérogation du nombre de drapeaux;

Que les drapeaux, selon la direction du vent flotteront au-dessus du parking ou du trottoir, sans gêner le passage;

Considérant que les permis d'enseigne ont une durée limitée de 9 ans.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 03

Dossier 16-39891-2011- Enquête n° 202/11

Demandeur : Madame Cmelniski Sabine Projection room A.S.B.L.

Situation : Rue De Praetere 55

Objet : le réaménagement d'une salle de cinéma désaffectée et la création d'un plancher RF 60 MIN avec le magasin existant au rez-de-chaussée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-39891-11, introduite par Madame Cmelniski Sabine - Projection room A.S.B.L. visant le réaménagement d'une salle de cinéma désaffectée et la création d'un plancher RF 60 MIN avec le magasin existant au rez-de-chaussée sur le bien sis Rue De Praetere 55;

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

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- L'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les observations ont porté sur :

- o Une intervention en faveur du projet permettant l'aménagement de l'ancien cinéma de quartier « Le Molière » comme salle de spectacle. Des travaux de rénovation ont été entamés en 2010 par le collectif Project(ion) room asbl. Le but est la mise en place d'une plate-forme pluridisciplinaire pour la création artistique, des concerts acoustiques, des pièces de théâtre, des expositions et conférences. Plusieurs événements ont déjà remporté un franc succès (environ 2000 visiteurs depuis juin 2010). La salle est bien reliée au centre et à proximité de deux pôles de jeunes créateurs bruxellois, l'ERG et La Cambre. Le quartier Bascule, actuellement essentiellement commercial, bénéficie d'une émulation culturelle avec émergence de nouvelles galeries d'arts plastiques, qui lui apporte une influence très positive. Le projet participe à la mise en valeur du patrimoine ucclois.
- o Une opposition au projet car plus de 100 appartements donnent directement par leur face arrière, où sont situées les chambres à coucher, sur l'intérieur d'îlot où est située l'ancienne salle de cinéma. Ils craignent pour des nuisances de tapages de jour et de nuit, cris, hurlements, applaudissements, musique, et claquements de portes de voitures, sans parler des bouteilles et cannettes abandonnées. Ils soulignent qu'il existe une grande différence entre un cinéma « en son temps » et le projet.
- o D'autres réclamations concernent le fait que la salle fonctionne déjà sans autorisation officielle et engendre d'importants désagréments de nuisances sonores et de vibrations liées à la musique. Ils signalent qu'ils entendent instinctivement la musique en soirée et la nuit car leur chambre à coucher est située du côté du mur mitoyen qui les séparent de la salle de spectacle potentielle. La salle comporte actuellement un simple toit en tuiles, qui fait caisse de résonance et empire les nuisances sonores.
Le toit comporte également des velux, constamment ouverts, qui répandent également du bruit. Des concerts ont déjà engendrés un nombre de plaintes verbales et écrites, en 2011, auprès de l'exploitant, outre, les nuisances sonores des attroupements des spectateurs devant l'entrée.
A cela s'ajoute des travaux effectués en soirée, les 13 et 14 octobre en pleine nuit.

L'exploitation de cette salle entraîne un charroi supplémentaire dans le quartier. Ils font également remarquer que le cinéma semble peu sécurisé quant aux normes d'incendie, les gradins sont en bois, la cage d'escalier étant fort étroite et probablement insuffisante pour l'évacuation du public. Ils craignent pour la proximité de leur immeuble en cas d'incendie.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/09/2011

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'avis favorable du SIAMU ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par une occupation très dense du bâti, dont les rez-de-chaussée des immeubles sont, pour la plupart, à usage commercial ;
- o Les parcelles sont entièrement bâties, à l'exception d'un petit patio pour le logement ;
- o la chaussée de Waterloo, axe structurant comprend le plus grand centre commercial de la commune ;
- o Le bâtiment de la demande comprend :
 - o Un ancien cinéma désaffecté depuis 1974. Le permis d'urbanisme a modifié l'affectation du rez en commerce et la suppression de l'entrée principale du cinéma. Cette entrée est reportée rue de Prater.
 - o Un ancien atelier transformé en logement et atelier d'architecture ;
- o Ce magasin disposait d'un faux-plafond qui ne répondait plus aux normes de sécurité et qui a fait l'objet d'une récente réfection pour répondre à une demande du SIAMU (RF 1h00) d'établir une dalle entre le magasin et les espaces existants au-dessus ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve dans le gabarit actuel du bâtiment, le magasin du rez avec ses accès actuels et le logement avec un petit espace bureau attaché au logement sur la partie droite du projet, tel que dans le permis obtenu n°36798 (2005) ;
- o Crée une petite salle de spectacle et projection au premier étage ;
- o Crée un accès via un hall d'entrée commun avec le logement d'environ 30m² afin de créer un espace tampon entre la salle et le trottoir ;
- o Crée une galerie au deuxième étage avec sanitaire pour les entractes,

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance : un local fumoir sera aménagé dans l'ancienne salle de projection, prévoit de placer une isolation thermique et acoustique et un plafond RF 1/2 h ;

Que les activités prévues (théâtre, concerts et expositions) se font sans sonorisation, l'acoustique de la salle étant bonne et le choix de la programmation ne se portant pas sur des concerts sonorisés ;

Considérant que la demande réaffecte un ancien cinéma à des fins culturelles, en continuité du noyau commercial de la Bascule ;

Qu'elle participe à l'essor de ce quartier et à la vie de ses jeunes ;

Considérant que l'ensemble des volumes existant ne sont pas modifiés ;

Considérant que la galerie contiguë au projet, le hall d'entrée et le fumoir permet aux convives de disposer d'espace intérieurs et tampon pour les entractes, arrivée et fin de spectacle, ce qui limite les attroupements de foule dans la rue ;

Considérant cependant que les parois doivent être insonorisées, afin d'assurer la tranquillité des logements environnants ;

Considérant qu'un permis d'environnement devra être délivré pour permettre l'exploitation de la salle et que celui-ci permettra d'encadrer la dite exploitation, notamment par des mesures concernant l'acoustique, limitation de la capacité d'accueil, nuisance en rue, limitation des horaires, ... ;

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

- La salle de spectacle existante peut être réaffectée en rénovant également l'insonorisation des lieux afin de s'inscrire dans le quartier d'habitation où elle se situe
- L'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) qui a été octroyé via les services spécialisés dans l'analyse des incidences et moyennant les précautions de réaménagement aux normes actuelles pour l'insonorisation de l'ouvrage;

7 : conditions de modification de la demande en 191

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- Assurer l'insonorisation acoustique adéquate des lieux,
- Renseigner au plan le salon fumoir,
- Corriger le formulaire (activité principale en équipement comprenant tous les locaux annexes, bureau indépendant, logement),

Que ces conditions sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, ne modifient pas l'objet de la demande et en assure le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 04

Dossier 16-39915-2011- Enquête n° 0198/11

Demandeur : JOB COMPANY S.P.R.L. c/o Monsieur VANDER BIEST Luc

Situation : Place de Saint-Job 34

Objet : l'aménagement d'un appartement dans les combles d'une maison de commerce

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39915-2011 introduite le 04/04/2011 par la sprl JOB COMPANY c/o Monsieur VANDER BIEST Luc et visant l'aménagement d'un appartement dans les combles d'une maison de commerce sur le bien sis Place de Saint-Job 34 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 - St. Job/Carloo - AR du 08/02/1989, auquel elle déroge en matière d'esthétique (largeur des lucarnes limitée à 1.60 mètres) ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection du bien sis chaussée de Saint-Job 682 « L'Abreuvoir » - arrêté de classement du 18/07/1996 ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- o Art. 155 §2 du CoBAT : dérogation à un PPAS en matière d'esthétique (article IV.4.1.6 du PPAS n°56) ;

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- o Art. 237 du CoBAT : zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011:

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06/06/2011 ;

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

- o La CRMS en sa séance du 07/09/2011 ;

4 : Description Situation existante

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

- o L'immeuble de commerce et de logements est situé le long de la Place de Saint-Job avec un accès également par la chaussée de Saint-Job passant çà l'arrière de la parcelle ;
- o Le bien compte un commerce au rez (boulangerie) et 2 logements aux étages. Il présente un gabarit R+2+toiture à versants. La maison voisine de droite compte 1 niveau de moins et l'immeuble voisin de droite compte un étage de plus sous forme de large lucarne ;
- o Le bâti est cohérent avec l'esthétique du reste de la place ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'aménagement d'un niveau de logement dans le volume de la toiture existante afin de créer un logement supplémentaire ;
- o Aménage une large lucarne en façade avant afin d'éclairer les espaces de vie du nouveau logement ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet densifie le logement dans l'immeuble ;

Considérant que le bien est correctement desservi en transports en commun et est situé dans un quartier dynamique du Sud de la Commune ;

Considérant toutefois que la pression automobile est forte dans le quartier ;

Considérant néanmoins que l'esthétique de la lucarne nuit à la lisibilité de la façade avant ;

Qu'il s'indique d'inscrire cette lucarne davantage en retrait par rapport au plan de la façade ;

Considérant également que la lucarne projetée ou à modifier n'offre que peu de qualités d'habitabilité pour le logement, les vues étant situées en hauteur par rapport au niveau du sol ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'envisager l'aménagement d'un logement duplex avec le niveau +2 et offrir de ce fait un nombre de chambres à coucher plus important ;
Que dès lors la dérogation au PPAS en ce qui concerne la largeur de lucarne pourrait s'envisager ;

7 : Conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Inscrire la lucarne davantage en retrait par rapport au plan de la façade avant ;
- o Envisager l'aménagement d'un logement duplex avec le niveau +2 et offrir de ce fait un nombre de chambres à coucher plus important ;

que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 05

Dossier 16-39963-2011- Enquête n° 197/11

Demandeur : Monsieur et Madame Lönnback-Mauro Lars & Patrizia

Situation : Rue Langeveld 79

Objet : la régularisation de deux terrasses à l'arrière d'une habitation uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39963-11 introduite par Monsieur et Madame Lönnback-Mauro Lars & Patrizia visant la régularisation de deux terrasses à l'arrière d'une habitation uni-familiale sur le bien sis Rue Langeveld 79;

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 - Quartier Floride/Langeveld - AR du 15.04.1988

o 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 devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : prescription 1.5,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011 :

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o 3 terrasses ont été aménagées sans permis,

o Le voisin d'une des terrasses se plaint de trouble de voisinage, proximité des appartements voisins, vues,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 29/04/2011;

4 : description Sitex

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

o La maison uni-familiale fait partie d'un tronçon de rue où les constructions ont des gabarits et des styles architecturaux différents,

o Des terrasses ont été aménagées en façade arrière, l'une au 2^{ème} étage, l'autre au 3^{ème} étage (comble),

o Elles ne sont pas conformes au code civil,

o L'immeuble à appartements de droite présente des terrasses en façade arrière,

o La maison de gauche est plus basse et présente une toiture à 4 versants,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise la mise en conformité des terrasses. La terrasse du 2^{ème} étage, aménagée sur une petite plate-forme. Elle déroge au PPAS en ce que 'Les terrasses y sont également autorisées, pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse'.

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que la terrasse du 2^{ème} étage n'est pas conforme au Code civil (60cm);

Considérant que la terrasse du 3^{ème} étage n'est pas intégrée dans le volume de la toiture;

Que terrasse du 3^{ème} étage aménagée sur la plate-forme n'est pas conforme au code civil entraînant une servitude de vue vers la parcelle de gauche;

Qu'elle crée un effet mirador important sur l'intérieur de l'îlot;

7 : conditions de modification de la demande

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

- o Pour la terrasse du 2^{ème} étage, respecter le code civil, soit par un aménagement, soit en produisant un accord enregistré du voisin ;
- o Pour la terrasse du 3^{ème} étage : respecter le code civil par rapport à la parcelle de gauche et reculer le garde-corps de la façade arrière d'au moins 1m afin de réduire l'effet mirador,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce que l'aménagement des terrasses est à adapter,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles visent à réduire l'impact sur le voisinage,
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse n'est pas intégrée dans le volume de la toiture,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que les terrasses peuvent être maintenues mais réduite,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

AVIS FAVORABLE à condition répondre à l'avis ci-dessus.

La Commission de concertation rappelle que les garde-corps sont soumis à des normes de sécurité.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 06

Dossier 16-40126-2011- Enquête n° 195/11

Demandeur : Société Uccloise du Logement c/o Mmes Gustot et Bakkali

Situation : Rue Egide Van Ophem 69, 73, 81 et 103

Objet : Transformer 4 maisons unifamiliales

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40126-2011 introduite le 29/06/2011 par la Société Uccloise du Logement c/o Mesdames GUSTOT et BAKKALI et visant à transformer 4 maisons unifamiliales sur le bien sis Rue Egide Van Ophem 69, 73, 81 et 103 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de :

- o Profondeur de construction : article 4 du Titre I ;
- o Aménagement de la zone de recul : article 11 du Titre I ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- o Dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o Dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011 ;

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Les réclamants se réjouissent du projet de rénovation et d'agrandissement, mais désirent que le caractère patrimonial soit respecté car les maisons font parties d'un ensemble témoin de l'entre-deux-guerres. Si les façades sont bien blanches, au contraire, les tuiles prévues en terre cuite grise détonnent par rapport aux autres toitures en tuiles rouges ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré par le Fonctionnaire Délégué en date du 12/08/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le quartier est composé de maisons groupées, de type uni-familiales de gabarits R+1+T, en briques peintes en blanc et châssis bois peints également en blanc, toitures en tuiles ;
- o Elles sont composées de 2 pièces en enfilade et des annexes hétéroclites ont été ajoutées à l'arrière ;
- o Elles sont implantées en recul avec jardinnet protégé par des haies à l'avant et alignement d'arbres en voirie ;
- o Les maisons disposent de petites caves ;
- o Les autres maisons du quartier appartiennent à des particuliers ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la réhabilitation des 4 maisons avec 2 objectifs :
 - o L'amélioration générale de l'habitabilité et du confort par une clarification et une redistribution des espaces à l'intérieur des volumes existants, une attention aux finitions intérieures ainsi qu'une amélioration conséquente du confort physique (thermique, ventilation, acoustique, ...) ;
 - o La proposition, en termes de développement durable, un bâtiment « basse énergie » par une surisolation de l'ensemble de l'enveloppe extérieure, un système de ventilation double-flux et diverses autres mesures permettant d'atteindre les standards actuels caractérisant ce type de bâtiment en rénovation ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande a pour but la réhabilitation de ces 4 maisons modestes avec, pour fil conducteur, une clarification et simplification tant des volumes extérieurs que des espaces intérieurs ;

Considérant que la demande fait suite à un permis précédent et refusé ;

Considérant que le volume des maisons se voit épuré par l'utilisation d'un enduit extérieur sur isolant, et une nouvelle tuile plus foncée pour les toitures ;

Considérant que le traitement de l'enveloppe des maisons, sans être totalement identique à celui des maisons voisines, reprend néanmoins les caractéristiques principales de la rue (toitures en tuiles, façades claires, articulation marquée entre les façades et les toitures par un cheneau, ...) ;

Considérant que l'aménagement intérieur propose également une clarification de la situation existante par une redistribution des fonctions de manière à réorganiser correctement l'habitat ;

Considérant que le nombre de chambres à coucher est porté de 2 à 3 ;

Que leur taille est également augmentée ainsi que leur confort (éclairage naturel), conformément aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en vigueur ;

Que pour ce faire notamment, le projet prévoit un grand lanterneau intégré dans la toiture ;

Considérant que l'enveloppe extérieure des maisons sera dotée d'excroissances reprenant l'extension du séjour pour le n°103 et signalant l'entrée pour les 3 autres maisons ;

Considérant que ce vocabulaire de baies de fenêtre sortantes en raccord fluide avec la façade verticale est également réalisé en enduit avec des petites toitures plates ;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont minimales et ponctuelles, améliorent davantage l'habitabilité des maisons et peuvent donc se concevoir.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 07

Dossier 16-40068-2011- Enquête n° 200/11

Demandeur : Monsieur et Madame Tsochas - De Gennaro

Situation : Rue Auguste Danse 48 c

Objet : l'extension d'une maison mitoyenne uni-familiale en façade arrière et la création d'un petit auvent au dessus de la porte d'entrée en façade avant.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 40068, introduite par Monsieur et Madame Tsochas - De Gennaro, visant l'extension d'une maison mitoyenne uni-familiale en façade arrière et la création d'un petit auvent au dessus de la porte d'entrée en façade avant. sur le bien sis rue Auguste Danse 48 ;

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

Considérant que la demande déroge en matière de profondeur de bâtisse (art.4 du titre 1) du RRU ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation en raison de la dérogation nommée ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o La prise à l'ensoleillement pour la maison voisine de droite moins profonde et coincée entre deux pignons plus importants;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 12/09/2011 ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier ce caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons uni-familiales et de petits immeubles de logements, ainsi que plusieurs équipement ;
- o La maison uni-familiale de la demande s'implante en limite de deux groupe de logements, l'un à gauche implanté en recul par rapport à la rue et l'autre à droite sur le front de bâtisse ;
- o La maison de la demande présente une articulation pour créer un raccord harmonieux à rue entre ces deux fronts bâtis ;
- o Elle est nettement moins profonde que la maison voisine de gauche, et de profondeur similaire à la maison voisine de droite ;
- o La maison de la demande et cette maison de droite sont anormalement peu profondes dans le tissu bâti environnant ;
- o Les maisons disposent de beaux jardins dans cet important intérieur d'îlot ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison uni-familiale ;
- o Prévoit l'ajout d'un auvent courbe sur la porte d'entrée en façade rue ;
- o Propose d'agrandir les pièces de vie en façade arrière de la maison et contre le mitoyen de gauche, plus profond ;
- o Crée sur la partie droite une petite extension d'environ 1 mètres et ensuite une terrasse couverte sur la profondeur de l'extension, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que l'auvent en façade avant dénature la façade tant par la surépaisseur de la façade que par la forme du auvent ;

Considérant que l'extension en façade arrière s'inscrit contre le mitoyen gauche et plus profond, conformément au prescrit du RRU ;

Considérant que l'extension est moindre du côté de la maison de droite moins profonde, mais que le auvent prolonge la rehausse du mur mitoyen ;

Que vu les particularités des lieux et notamment l'orientation Ouest côté jardin de la parcelle, l'auvent de la terrasse couverte porte atteinte à l'ensoleillement Sud de la maison voisine de droite, ce qu'il s'indique d'éviter ;

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

- La dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) peut s'envisager pour la partie fermée du projet d'agrandissement, vu les particularités des lieux et la profondeur anormalement faible de la maison voisine, mais qu'il s'indique de la limiter en supprimant la couverture de la terrasse et la rehausse du mur mitoyen sur la profondeur du auvent, afin de conserver un maximum d'ensoleillement pour la maison voisine ;

7 : conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- supprimer la couverture de la terrasse en façade arrière (y compris la rehausse du mur mitoyen pour cet auvent), afin de conserver un maximum d'ensoleillement pour la maison voisine ;
- proposer un auvent très sobre sans autre modification de la façade avant ;

Que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à une objection que suscitait la demande et à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la toiture de l'annexe envisagée et de sa terrasse couverte ;

Qu'elles ne modifient pas l'objet de la demande en ce que l'agrandissement des pièces de vie est maintenu.

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 08

Dossier 16-40074-2011- Enquête n° 206/11

Demandeur : Monsieur et Madame NACAR Marc et Muriel - Abigdan sa

Situation : Avenue de la Pinède, 11

Objet : la régularisation du portail de la propriété(suite à un PV)

AVIS

Avis reporté au 23 novembre pour vérifier la limite de l'espace public.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 09

Dossier 16-40077-2011- Enquête n° 207/11

Demandeur : Monsieur DANNO Antony

Situation : Avenue Wellington 152

Objet : la construction d'un car-port et des transformations intérieures

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40077-2011 introduite le 08/07/2011 par Monsieur DANNO Antony et visant la construction d'un car-port et des transformations intérieures sur le bien sis Avenue Wellington 152 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis & ter - Quartier Sud-Est - AGRBC du 10/06/1993, auquel il déroge en matière d'implantation (art. 2.3.3) ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation au PPAS n°48 bis & ter en matière d'implantation – art. 2.3.3)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/09/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation, implantée en intérieur d'îlot, est accessible par l'avenue Wellington. Elle est située non loin du croisement avec l'avenue du Prince d'Orange ;
- o Le jardin de la maison est orienté au Nord ;
- o Le chemin d'accès, au Sud, dessert également d'autres propriétés, dont la maison voisine de droite (avenue Wellington 154) ;
- o La parcelle compte une zone de stationnement sur la droite de la maison ;
- o Le couvert végétal est assez dense sur le site ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Consiste en la réintroduction du permis d'urbanisme 16-35455-2002, non réalisé et périmé ;
- o Vise la transformation du garage en salle-à-manger et la construction d'un car-port ;
- o Vise la modification de la façade Nord-Ouest et le pignon Sud-Ouest (agrandissement de baies) ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une maison uni-familiale et la construction d'un car port ;

Considérant que le projet se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis&ter (en zone d'habitat dans la verdure 14 ares), auquel il déroge en ce que le car port s'implante au-delà des limites de la zone de bâtisse sans dépasser l'occupation du sol autorisée (1/6 de la parcelle) ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement des pièces de jour en installant la salle à manger dans le garage existant, ce qui permet à l'habitation de profiter de la bonne orientation et du jardin ;

Considérant que le car port (objet de la dérogation), s'implante en zone latérale à côté de l'aire de stationnement de la propriété voisine ;

Considérant que l'accès à cette parcelle de fond est commun avec l'autre terrain de fond contigu ;

Considérant qu'il existe, entre ces deux propriétés, un important écran de verdure à conserver et à protéger lors des travaux, d'autant plus que des terrains de tennis ont été aménagés à proximité du projet ;

Considérant que dans ces conditions existantes, la dérogation peut se justifier ;
Considérant que l'aire existante de parking est réduite au profit d'un aménagement de jardin.
Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 10

Dossier 16-40082-2011- Enquête n° 204/11

Demandeur : Madame de Limon Triest Savina

Situation : Avenue du Prince d'Orange 30

Objet : la démolition et la construction d'une uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 40082, introduite par Madame de Limon Triest Savina visant la démolition et la construction d'une uni-familiale sur le bien sis Avenue du Prince d'Orange 30;

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° 48bis et ter - Quartier Sud/Est (AGRB 10/06/1993) auquel il déroge en matière d'implantation : application de l'art. 155 §2 du COBAT ;

Considérant que la demande se situe sur les lots n°s 1 et 2 du permis de lotir (PdL) n°364 du 04/10/1988, non périmé pour les lots sur lequel porte la demande, auquel il déroge en matière d'implantation (application de l'art. 155 §2 du COBAT) ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations énoncées ci-avant:

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu les avis des Services de la voirie et Vert ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011, l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 15/09/2011 ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- o La parcelle de la demande, orientée Nord à rue et Sud côté jardin, comprend une ancienne villa rénovée à plusieurs reprises, implantée en milieu de parcelle et très proche de la limite mitoyenne droite, soit à +/-2,82 mètres de celle-ci ;
- o Les aménagements de jardin très soignés et comprenant plusieurs arbres remarquables donne un caractère patrimonial à cette parcelle en ce qui concerne son couvert végétal ;
- o Vu le recul de la maison, la zone de recul existante comprend plusieurs arbres remarquables dont hêtre pourpre monumental qu'il s'indique à tout prix de conserver, tant pour le caractère de la parcelle que les vues vers celle-ci depuis l'espace public
- o Les parcelles voisines comprennent des villas peu visibles depuis celle de la demande, vu le couvert végétal existant ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme d'un maison uni-familiale, mais démolit celle existante pour en construire une nouvelle aux normes d'isolation, de confort et d'esthétique contemporaine ;
- o Implante celle-ci en lieu et place de l'ancienne villa, de sorte à protéger au maximum le couvert végétal existant et de grande qualité ;
- o Vu l'implantation existante en dérogation avec le prescrit tant du PPAS que du permis de lotir, maintient celle-ci pour la nouvelle construction ;
- o Etend l'emprise existante vers la limite mitoyenne gauche, sans devoir toucher aux arbres existant,
- o Propose un gabarit de R+1 aux larges baies vitrées et créant une transparence pour les pièces de jour entre la zone de recul remarquable par son hêtre pourpre et les aménagements de parc du fond du jardin ;

- o Crée une entrée carrossable monumentale , implante les garages à gauche de la parcelle, à l'instar de ceux existants et des emplacements de parking sous la couronne du hêtre pourpre ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que la maison existante a été transformée à plusieurs reprises, offre des façades quelque peu hybrides et peu de lumière dans les pièces de vie ;

Considérant que le nouveau projet s'implante de sorte à conserver le caractère remarquable du jardin de la parcelle ;

Considérant que le gabarit projeté de R+1 est moindre que celui autorisable dans le PPAS et garantit la pérennité du site ;

Considérant que le parti architectural met les éléments remarquables du jardin à l'honneur dans les pièces de vie ;

Vu les explications données en séance sur l'existence du chemin carrossable et le maintien de celui de droite vers le parking, celui de gauche sera supprimé ;

Considérant que la zone de stationnement existante ne peut être en aucun cas modifiée sous la couronnes des arbres ;

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

- L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas et à un permis de lotir) en ce qui concerne l'implantation et peut s'envisager en raison de la situation existante de la villa et le caractère remarquable de son jardin qu'il s'indique de protéger et moyennant le fait de respecter un recul latéral minimum de 3 mètres depuis la limite mitoyenne, de sorte à y assurer la plantation d'un écran arbustif ;
- L'application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) peut ne pas s'appliquer à cette villa en raison des nombreuses transformations qu'elle a subies, lui conférant des façades quelque peu hybrides ;

7 : conditions de modification de la demande en 191

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Corriger le plan d'implantation (zone de recul) en supprimant l'allée carrossable de gauche,
- o Ne pas modifier la zone de stationnement sous la couronne des arbres,

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

- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et notamment la préservation du hêtre pourpre ;
- Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le recul latéral en mitoyenneté droite ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle conserve le site et la construction de la nouvelle villa ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 9 novembre 2011
Objet n° 11

Dossier 16-40080-2011- Enquête n° 0201/11

Demandeur : RES FAMILIARIS sc sprl - c/o M. Olivier DUBUISSON

Situation : Avenue des Chênes 63

Objet : l'aménagement d'une piscine et ses abords, la transformation d'un local annexe en local piscine et modification des niveaux de cave.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40080-2011 introduite le 11/07/2011 par RES FAMILIARIS sc sprl - c/o M. Olivier DUBUISSON et visant l'aménagement d'une piscine et ses abords, la transformation d'un local annexe en local piscine et modification des niveaux de cave. sur le bien sis Avenue des Chênes 63 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation – Titre I, article 4 ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- o Dérogation à l'article 4 du Titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 12/09/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La parcelle, orientée Ouest/Est, est située à proximité de l'angle aigu formé par l'avenue des Chênes et la drève du Sénéchal. Elle présente une pente descendante depuis la rue vers le fond de la parcelle ;
- o Elle est bâtie par une habitation uni-familiale, implantée en ordre ouvert, à l'instar des constructions voisines ;
- o A l'approche du carrefour, les parcelles présentent des formes géométriques particulières ;
- o Le terrain compte une importante zone de recul clôturée et verdurisée à sa limite. Le jardin descend vers l'arrière de la parcelle ;
- o La parcelle voisine de droite est bâtie en intérieur d'îlot. La construction est desservie par une allée carrossable longeant la limite mitoyenne de droite du bien faisant l'objet de la demande. Plus loin, au n°59, la construction est implantée fortement en retrait par rapport à la rue ;
- o Sur la gauche de la parcelle, des constructions sont implantées plus proche de la rue. Et enfin, le bien situé sur la parcelle contiguë (drève du Sénéchal, n°60) est implanté fortement en retrait par rapport à la voirie, ce qui lui confère un jardin arrière de faible profondeur ;
- o La maison d'habitation faisant l'objet de la demande, de gabarit R+1+Toiture à versants, présente des caractéristiques architecturales en lien avec sa période de construction (début du 20ème siècle). Le niveau à rue est situé plus haut que le niveau rez-de-jardin. La façade arrière a été fortement transformée par le passé et est en complète incohérence avec le reste de la maison. L'ensemble se compose d'un rez-de-chaussée destiné aux lieux de vie alors que les étages sont occupés par 7 petites chambres. Le niveau situé au rez-de-jardin se compose d'une cave et d'autres espaces en contact avec le jardin. Un garage étroit est implanté en mitoyenneté de droite et à l'arrière de la maison ;
- o L'ensemble des abords de la maison est fortement minéralisé et sans composition paysagère. Le terrain dispose de 2 accès, l'un, piéton et délimité par 2 murets en pierre surmontés d'une toiture, et l'autre, carrossable et délimité également par 2 murets ;
- o Les passages sont refermés par des portails bas, en bois et vétustes ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise, dans le cadre de l'aménagement du jardin, et suite aux permis d'urbanisme obtenus (16-39389-2010 pour transformation et 16-39832-2011 pour l'installation du portail), de :
 - o Planter une piscine dans la continuité des terrasses successives inscrites dans la pente du terrain ;
 - o Aménager l'ancienne annexe, qui fut un jour un garage, en local « piscine » composé d'une partie pour les techniques et matériel de jardin et d'une autre partie pour un vestiaire, douche et WC ;
 - o Réaménager l'ensemble des abords ;
- o Vise l'abaissement du niveau des caves compte tenu de la hauteur sous plafond actuelle de 191 cm ;
- o Propose de créer une nouvelle cave à la place du vide sanitaire sous la salle à manger, de créer une baie latérale et une cour anglaise afin d'y amener de la lumière naturelle et la possibilité d'aérer naturellement ;
- o Vise la modification de la teinte des enduits de façade ainsi que celle des châssis et la modification des seuils ;
- o L'abattage de 3 cyprès implantés à moins de 150 cm de l'axe mitoyen ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande fait suite à 2 permis d'urbanisme délivrés précédemment pour la transformation lourde de la maison et l'installation d'un portail ;

Considérant que les modifications apportées à la structure de la maison sont inhérentes aux différents sondages effectués dans le cadre de l'exécution des permis d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que ces options améliorent l'habitabilité de la maison en rendant les locaux techniques plus accessibles et en offrant des espaces de cave supplémentaires ;

Considérant que les modifications de façades (teinte de l'enduit, seuils, proportions de baies, ...) sont mineures et améliorent la lisibilité de l'ensemble ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement paysager de la parcelle, et plus particulièrement le jardin arrière ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'une piscine non couverte, dans le sens longitudinal et à proximité de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que l'implantation de la piscine lui confère une orientation Ouest et Sud ;

Que la piscine, implantée perpendiculairement à la pente présentera un débord de 1,40 m en about par rapport au niveau naturel du terrain ;

Considérant que le projet préserve la partie Sud du jardin et la majeure partie de ses zones perméables ;

Considérant néanmoins, que la piscine sera entourée de terrasses à proximité de la limite mitoyenne de droite et accentuant l'imperméabilisation de la parcelle ;

Que cette option est excessive compte tenu de la disposition des lieux, des limites végétalisées et des constructions proches ;

Considérant qu'il s'indique, en conséquence, de supprimer la terrasse périphérique de gauche au profit d'un aménagement verdurisé et d'accentuer les plantations le long de la limite mitoyenne Nord ;

Qu'en ce sens, le projet aurait un impact bien moindre sur l'intérieur de l'îlot et rencontrerait les objectifs communaux de préservation des espaces verts ;

Que moyennant ces modifications, la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme pourrait se concevoir ;

Considérant qu'en ce qui concerne les aménagements paysagers de la parcelle, et vu le sens de la pente du terrain, il s'indique de prévoir des zones drainantes au bas du jardin, intégrées dans les aménagements (fossé ou autre dispositif limitant les eaux de ruissellement vers les parcelles voisines situées en aval) ;

Considérant que le terrain est situé à proximité d'une zone « Natura 2000 » ;

Qu'en ce sens, il s'indique d'opter, pour la piscine, pour un mode de désinfection excluant l'utilisation du chlore ;

Qu'en ce sens également, il s'indique d'opter pour des plantations moins invasives que le bambou, au profit d'essences favorables à l'avifaune ;

7 : Conditions de modification de la demande en 191

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Supprimer la terrasse périphérique de gauche de la piscine au profit d'un aménagement verdurisé et d'accentuer les plantations le long de la limite mitoyenne Nord ;
- o Prévoir des zones drainantes au bas du jardin, intégrées dans les aménagements (fossé ou autre dispositif limitant les eaux de ruissellement vers les parcelles voisines situées en aval) ;
- o Opter, pour la piscine, pour un mode de désinfection excluant l'utilisation du chlore ;
- o Opter pour des plantations moins invasives que le bambou, au profit d'essences favorables à l'avifaune ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 12

Dossier 16-40122-2011- Enquête n° 0205/11

Demandeur : Institut Marie Immaculée Montjoie A.S.B.L. c/o M. de Brauwere Alain

Situation : Avenue Montjoie 30

Objet : la transformation des façades d'une école afin d'en améliorer les performances énergétiques

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40122-2011 introduite le 17/08/2011 par l'asbl Institut Marie Immaculée Montjoie c/o Monsieur de Brauwere Alain et visant la transformation des façades d'une école afin d'en améliorer les performances énergétiques sur le bien sis Avenue Montjoie 30 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 - Quartier Floride/Langeveld - AR du 15/04/1988, auquel, elle se conforme ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- o Application de l'article 7.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld) : transformation, agrandissement ou reconstruction d'un immeuble en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du PPAS ;

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- o Application de l'article 207 §1. al4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 15/09/2011 ;

4 : Description Situation existante

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

- o L'école fondamentale « Montjoie 30 », installée dans des locaux construits entre les années 1930 et 1940, s'implante en intérieur d'îlot ;
- o Le site est caractérisé par l'Eglise Montjoie accessible depuis la rue et s'étendant en intérieur d'îlot. L'école est accessible en fond de parcelle via un passage latéral sur la gauche et en pente ascendante depuis la voirie ;
- o Le bâtiment est disposé en deux ailes articulées autour de l'entrée et de la circulation verticale principale, et le plan général est en forme de « V », ouvert sur la cour de récréation, sur une surface au sol d'environ 600 m² ;
- o Chaque aile est en partie adossée à des murs mitoyens aveugles ou fort peu ouverts ;
- o Les façades sont caractérisées par de grandes ouvertures et un revêtement en maçonnerie appareillée ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la remise en état technique de l'enveloppe du bâtiment en améliorant sa performance énergétique en vue d'arriver à une construction très basse énergie, voire passive ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet vise l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Que cela se traduit par une modification complète des façades du bien ;

Qu'à cet effet, les différents composants de la construction sont rénovés : murs, toitures, menuiseries extérieures, chauffage, ventilation ;

Qu'un local technique pour la ventilation sera réalisé en toiture, en ossature bois recouverte de bardage zinc à joint debout ;

Considérant d'autre part que les bâtiments de l'école ne sont pas visibles depuis l'espace public, car implantés à l'arrière de l'Eglise, en fond de parcelle ;

Considérant que le projet vise notamment l'isolation des façades par l'extérieur et la pose d'un enduit clair ;

Que cette isolation se prolonge en-dehors de la parcelle concernée, notamment sur les murs mitoyens aveugles ;

Que la demande ne présente pas l'accord des propriétaires des biens mitoyens sur ce principe ;

Vu les explications données en séance sur l'accorde de principe des voisins ;

Considérant que l'esthétique des façades actuelles est caractérisée par de la maçonnerie de brique appareillée ;

Que l'aile principale (classes) présente des qualités moindres que l'aile comptant la salle de gymnastique (baies cintrées et jeux de reliefs de briques) ;

Considérant que la modification de l'esthétique des façades peut se concevoir, afin de répondre aux objectifs du développement durable ;

Que le projet utilise deux teintes d'enduit pour marquer les linteaux et les encorbellements ;

Considérant que le réaménagement du sas d'entrée permet de résoudre certains problèmes techniques et volumétriques d'articulation des 2 ailes existantes ;

Que cette extension est recouverte d'un bardage bois ajouré ;

Que cette option permet de démarquer d'avantage l'entrée de l'école ;

Considérant que le projet vise le remplacement des menuiseries extérieures dans l'esprit de l'existant, les divisions sont simplifiées en raison du placement de triple vitrage ;

Considérant qu'au regard de l'application de l'article 7.0 du PPAS 51, soit la transformation et l'agrandissement de l'immeuble en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du PPAS, peut se concevoir moyennant le respect de ce qui précède ;

Considérant que, moyennant les modifications susmentionnées, le projet se montre respectueux de la valeur patrimoniale du bien et de son intégration par rapport au tissu bâti ;

Considérant que les statues en façade seront replacées ;

Avis FAVORABLE

La commission rappelle la nécessité d'obtenir l'accord formel des voisins pour isoler les murs mitoyens par l'extérieur.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9 novembre 2011
objet n° 13

Dossier 16-40146-2011

Demandeur : Madame Verbeken Christine

Situation : Rue de Linkebeek 11

Objet : la rénovation de la grange et création d'un logement, ainsi que la transformation des garages (modification de l'accès et réduction de 4 à 3 unités)

AVIS

Avis reporté à la séance du 23/11/2011