

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14 décembre 2011
objet n° 1

Dossier 16-40091-2011- Enquête n° 247/11

**Demandeur : Messieurs AYED-SAADi et SAADi -Medhi, Slim et Issam -
Salambo Investissement Properties**

Situation : Chaussée d'Alsemberg 721

Objet : la rénovation, l'extension et la division d'une maison en 2 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40091-2011 introduite le 15/07/2011 par Salambo investissement properties c/o Messieurs AYED-SAADi et SAADi -Medhi, Slim et Issam et visant la rénovation et l'extension d'un immeuble de deux logements sur le bien sis Chaussée d'Alsemberg 721;

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 pour les motifs suivants :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14 au 28.11.2011:

- 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 15/07/2011 ;

4 : description Sitex

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

- o L'immeuble de rapport R+2+T comprend un rez commercial situé en liseré commercial, les étages sont affectés à un logement uni-familiale,
- o La façade est large de 7.50m,
- o À l'arrière, plusieurs annexes de gabarit R ou R+1+T porte la profondeur de l'ensemble à +/- 27m,
- o L'atelier arrière de gabarit R+1+T est destiné entièrement au commerce. Au 1^{er} étage, il n'est pas accolé au bâtiment situé à l'avant,
- o Les parcelles de gauche bénéficient de jardins arborés ;
- o l'intérieur d'îlot est soit verdurisé, soit bâti pour les rez commerciaux,
- o un parking sur 2 niveaux occupe l'intérieur de l'îlot,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o Le maintien d'un commerce au rez et la pose d'une nouvelle vitrine commerciale,
- o La création d'un large accès séparé pour 2 appartements, avec accès aux caves,
- o La rénovation du rez, la démolition de quelques cloisons, l'aménagement d'un local commun vélos-poubelles et un local technique,
- o La rénovation et l'extension du 1^{er} étage, reliant le bâtiment à rue et l'atelier pour aménager un appartement de deux chambres, avec terrasse, les autres toitures plates des annexes sont couvertes d'une toiture verte extensive,
- o La création de deux appartements avec terrasse pour chacun des logements,
- o la transformation du 2^{ème} étage et des combles pour un duplex de 2 chambres avec terrasses,

6 : motivation sur la demande

Considérant que le rez commercial est existant ;

que l'extension latérale ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant que la demande améliore l'immeuble, crée une entrée séparée pour les étages, ce qui répond à l'objectif du PRAS en liseré de noyau commercial;

Considérant que les appartements sont de qualités;

Considérant que l'aménagement des terrasses entraîne la pose de brises vue en mitoyenneté;

Que les parcelles de l'îlot bénéficient de jardins arborés;

Que les terrasses créent un effet mirador sur ces jardins;

Que dès lors les terrasses doivent être réduites afin d'éviter les rehausses en mitoyenneté;

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 maintenir les reliefs encadrant les baies et les divisions des châssis existants, en façade avant (1^{er} et 2^e étage) ;
- o pour la terrasse du 1^{er} étage, prévoir une zone non accessible plantée de 1.9m depuis la mitoyenneté de gauche, ne pas poser de brises-vue,
- o pour la terrasse du 2^{ème} étage, créer deux zones non accessibles plantées de 1.9m de large depuis les mitoyennetés, ne pas poser de brises-vue,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à des aménagements de détails,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les terrasses créées des nuisances en intérieur d'îlot,
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en qu'elles ne modifient pas le programme,

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 de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 14 décembre 2011
Objet n° 2

Dossier 16-40176-2011- Enquête n° 0243/11

Demandeur : Euroavenir S.A. - c/o Monsieur Prouvost Aurelien

Situation : Avenue du Vert Chasseur de 8 à 18

Objet : le nouvel aménagement de l'entrée du clos "Vert Chasseur"

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40176-2011 introduite le 29/09/2011 par Euroavenir S.A. c/o Monsieur Prouvost Aurelien et visant le nouvel aménagement de l'entrée du clos "Vert Chasseur" sur le bien sis Avenue du Vert Chasseur de 8 à 18 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°PPAS n°30bis - Quartier du Vert Chasseur - AGRB du 10 mars 1994, auquel elle déroge en matière d'aménagement de la zone de recul (art. 8.0 du PPAS) ;

Considérant que la demande se situe dans le PdL n° 362 accordé par le Collège dd 09 août 1988, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et 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 les motifs suivants :

- o application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/11/2011 au 28/11/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 28/10/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le « Clos du Vert – Chasseur » s'étend très profondément depuis l'avenue du Vert – Chasseur, en mitoyenneté avec le site de l'Ecole Européenne ;
- o L'entrée du clos est actuellement sans harmonie, se composant d'éléments épars et sans définition précise de la délimitation de l'espace public et de l'espace privé ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Visent la redéfinition de l'esthétique de la délimitation de la parcelle en conférant à l'ensemble une homogénéité ;

6 : Motivation sur la demande :

Considérant que la délimitation de la parcelle n'est pas clairement définie à l'alignement et présente peu de caractère esthétique et peu d'homogénéité ;

Considérant que, le long de la voirie, l'alignement est exprimé par une succession de haies vives, de murets et de portails ;

Considérant es différents niveaux de terres sur la parcelle le long de l'alignement ;

Considérant que le projet opte pour la prolongation du principe du muret de soutènement contre terre sur l'ensemble de l'alignement ;

Considérant que le muret sera rehaussé d'une pierre bleue et d'une grille en fer forgé, dont le motif s'apparente à celui du portail qui est conservé ;

Considérant que les murs seront cimentés (teinte gris anthracite) ;

Considérant que le principe des haies privatives sera conservé ;

Considérant que le projet prévoit la pose de panneaux en métal laqué annonçant la numérotation des lots et le nom du clos ;

Considérant que, vu les proportions de la zone d'alignement et les matériaux utilisés, en accord avec l'esthétique de l'environnement bâti, la dérogation au PPAS peut se justifier.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14 décembre 2011
objet n° 3

Dossier 16-40139-2011- Enquête n° 248/11

Demandeur : Monsieur Baz Gérard

Situation : Rue Général Lotz 59

Objet : l'extension d'une terrasse

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40139-2011 introduite le 29/08/2011 par Monsieur Baz Gérard et visant l'extension d'une terrasse sur le bien sis Rue Général Lotz 59;

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 pour les motifs suivants :

- 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- RRU, Titre I, art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : §1, 2°

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14.11.2011 au 28.11.2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o vues vers les voisins,
- o dangereux précédent pour la qualité du quartier,
- o porte atteinte à la qualité de vie des dans l'angle des rue Lotz et Depage,
- o le plan d'implantation erroné,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 29/08/2011 ;

4 : description Sitex

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

- o La maison mitoyenne est composée de 3 pièces en enfilade,
- o Le niveau du séjour est au 1^{er} étage prolongé par un balcon,
- o Elle a la même profondeur que la maison de droite et est plus profonde que l'immeuble de gauche,
- o L'immeuble de gauche bénéficie d'une construction en intérieur d'îlot de gabarit R (garages),
- o L'îlot comprend plusieurs immeubles avec boxes de garage en intérieur d'îlot,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'une terrasse sur pilotis pour le 1^{er} étage et d'un escalier vers le jardin situé au rez-de-chaussée et la pose d'un pare-vue végétalisé vers l'immeuble de gauche,

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 ce type de terrasse crée un effet mirador sur l'intérieur d'îlot renforcé par le fait que la terrasse est plus haute que les murs de jardin;

Que la maison est déjà plus profonde que les autres constructions, mis à part la construction voisine de droite;

Que dans un intérieur d'îlot dense, ce type d'installation crée des nuisances sonores de résonance;

Qu'une légère extension du balcon peut être autorisée pour pouvoir aménager une petite table;

Considérant que l'escalier par son implantation et sa hauteur crée des bruits qui peuvent nuire au voisinage ;

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 Limiter le projet à une extension du balcon de max.1,20m ;
- o Renoncer à l'escalier vers le jardin;

Que cette modification :

- o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que une terrasse au 1^{er} étage en intérieur engendre des nuisances de bruits et de vue,
- o Vise à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être réduit en profondeur,
- o Ne modifie pas l'objet de la demande,

Qu'en conséquence, cette modification est telle que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception de la modification.

Avis FAVORABLE à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 14 décembre 2011
Objet n° 04

Dossier 16-40172-2011- Enquête n° 0244/11

Demandeur : M. et Mme Leoro Toscano-Ronsse Juan Francisco & Céline

Situation : Rue Joseph Hazard 36

Objet : la transformation des combles et la régularisation d'une habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40172, introduite par Monsieur et Madame Leoro Toscano - Ronsse Juan Francisco & Céline , visant la transformation des combles et la régularisation d'une habitation sur le bien sis Rue Joseph Hazard 36;

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

Considérant que le projet déroge au RRU en matière de :

- o Profondeur de bâtisse : art.4 du titre 1 du RRU
- o Hauteur de toiture : art.6 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 pour les motifs suivants :

- o La dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
- o La dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/11/2011 au 28/11/2011:

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 28/10/2011

4 : description Sitex : situation de droit du dernier permis

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles et de maisons uni-familiales ou divisées en appartements ;
- o La maison de la demande, uni-familiale, présente un gabarit de bel étage +1 et 1/2+toiture
- o Elle se situe à proximité immédiate de l'angle avec l'avenue Bel-Air, ce qui implique une imbrication des volumes bâtis et une parcelle très exiguë, réduisant le jardin à une petite cour ;
- o Elle comprend deux parties, l'une du gabarit précité et
- o L'immeuble voisin de gauche, affecté à un équipement, présente un gabarit anormalement profond et élevé , soit R+2+étage en recul;
- o L'immeuble de droite et dernière maison avant le coin de la rue présente un gabarit similaire à celui de la partie plus basse de la maison du demandeur, soit R+2+toiture plate
- o La toute petite cour en façade jardin, est entourée de mur mitoyens sur trois côtés de plus de trois niveaux et sur un seul niveau vers le jardin du voisin;
- o La parcelle voisine arrière est affectée en jardin attenant à la maison implantée avenue Bel-Air ;

5 : description demande telle qu'introduite : situation de fait actuellement :

Considérant que la demande, en ce qui concerne la situation actuelle :

- o Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- o Régularise un agrandissement ancien d'une pièce construite sur la cour arrière et surélevée de deux niveaux, à l'instar de la partie au-dessus du garage ;
- o Crée une terrasse accessible sur la toiture de la partie basse de la maison, en accord avec la maison voisine de droite, disposant également d'une terrasse en toiture, symétriquement à celle du demandeur ;
- o Surélève la partie arrière de la maison contre la mitoyenneté de l'équipement, ce qui oblige une surélévation de la mitoyenneté arrière contiguë à l'espace de jardin voisin ;
- o Ouvre dans cet agrandissement des fenêtres, qui font l'accord enregistré entre parties, celui-ci étant joint au dossier

6 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Crée une surélévation de la partie principale de la maison en :
 - o Créant une toiture courbe au lieu des versants ;
 - o Surélevant la partie annexe ainsi que celle en régularisation sur toute la partie arrière et jusque au mitoyen arrière de la parcelle ;
- o Crée un parti architectural hybride entre la toiture courbe et cette annexe arrière cubique ;
- o Présente un accord des voisins directs de droite et du jardin jouxtant l'arrière de la parcelle ;

7 : motivation sur la demande :

Vu l'accord des voisins concernant les vues droites et obliques actuelles du projet;

Considérant que la parcelle est très exiguë et proche du coin de la rue ;

Considérant que la pièce supplémentaire construite sur la petite cour existante ainsi que sa surélévation sur 2 niveaux et objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse et régularisation a été construite probablement en même temps que la maison initiale, vu les matériaux et la cohérence avec le reste de l'habitation ;

Considérant que l'espace extérieur initial était de peu de qualité ;

Considérant que la surélévation existante actuellement en toiture de la partie principale de la maison s'implante à côté de l'immeuble anormalement grand, ce qui habille son pignon mitoyen et limite son impact volumétrique ;

Considérant cependant que cet agrandissement du mur en mitoyenneté porte atteinte à l'ensoleillement des propriétés voisines ;

Considérant dès lors que toute augmentation supplémentaire de ce mur ne peut s'envisager ;

Considérant que la terrasse extérieure en toiture permet de disposer d'un espace extérieur et ensoleillé pour ce logement , et que la baie créée dans le pignon participe à l'animation de celui-ci;

Considérant que le projet d'agrandissement et le parti de toiture courbe créeraient une nouvelle héberge par rapport au bâtiment d'équipement anormalement haut, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant en conséquence que toute augmentation de volume supplémentaire de la partie principale de la maison ne peut s'envisager et répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- o La dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction), objet de la régularisation, peut s'envisager en raison de la date de ces travaux, ainsi que des particularités des lieux et notamment l'importante héberge du bâtiment voisin ;
- o La dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (hauteur de la toiture) qui ne peut s'envisager, tant vis-à-vis de la typologie existante et des vues depuis l'espace public, que vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot et de la protection de ses jardins;

Avis FAVORABLE sur la régularisation de la situation actuelle

Avis DEFAVORABLE sur la situation projetée

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 14 décembre 2011
Objet n° 05

Dossier 16-40167-2011- Enquête n° 246/11

Demandeur : Monsieur Verpoest Vincent Lidl Belgium GmbH & Co.KG

Situation : Chaussée d'Alseberg 485

Objet : la réorganisation et la réfection du parking, la création d'un porche d'entrée et la rénovation de façade

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40167-2011 introduite le 20/09/2011 par la Lidl Belgium GmbH & Co.KG c/o Monsieur Verpoest Vincent et visant la réorganisation et la réfection du parking, la création d'un porche d'entrée et la rénovation de façade sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 485;

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

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 Actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14 au 28.11.2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o quelle est la localisation de la future cabine HT, actuellement située à quelques mètres de la chaussée, et non représentée sur les plans,
- o plan d'implantation erroné,
- o déplacement des condenseurs sur la toiture + pompe à chaleur, plus proches des habitations de l'avenue Mozart,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 28.10.2011;

4 : description Sitex

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

- o Le commerce est implanté en fond de parcelle, le parking est situé entre la chaussée et le commerce,
- o Le parking comprend 30 emplacements,
- o La façade du commerce comprend 2 ensembles vitrés et une grande partie de la façade est aveugle,
- o Les murs mitoyens sont peints en blanc, du lierre pousse à certains endroits,
- o Les condenseurs sont placés sur le mur mitoyen, à droite de la sortie de secours,
- o La pompe à chaleur est placée contre le mitoyen de gauche,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La rénovation du parking (klinker drainant, plantation persistante arbustive et couvrante),
- o La suppression de 3 emplacements,
- o La transformation de deux emplacements destinés aux futures mamans,
- o La création de 8 emplacements pour 2 roues,
- o La construction d'un auvent devant l'entrée,
- o La modification de la façade pour créer une véritable vitrine,
- o Des transformations intérieures pour augmenter la surface de vente et réduire la surface de stockage,
- o La mise en peinture des deux murs pignons dans la même couleur que la façade du commerce (RAL 9007 –gris aluminium),
- o Le déplacement d'installations techniques en toiture (condenseur et pompe à chaleur),

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 les travaux de réaménagement du parking améliorent l'intérieur d'îlot par des plantations plus abondantes et par la pose de klinker drainant;

Que des plantations doivent être cependant placées sur le mur mitoyen de droite,

Considérant que le déplacement des installations techniques est soumis à une demande de permis d'environnement;

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 Prévoir des plantations couvre-mur en particulier sur le pignon mitoyen de droite, proche de la voirie ;
- o Maintenir les installations classées situées sur le parking ou introduire une demande de permis d'environnement pour leur déplacement en toiture tel que projeté dans le projet, devant alors donner toute garantie de l'absence de nuisance sonore pour les logements environnants ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent des aménagements de détails,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les installations techniques en toiture sont génératrices de bruit et peu esthétique,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,

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 aux conditions émises ci-dessus.