

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 décembre 2010
objet n° 01

Dossier 16-39.553-2010- Enquête n° 4052/10

Demandeur : Monsieur MAZZARO Nicola

Situation : Avenue des Tilleuls 85

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39.553-10 introduite par Monsieur MAZZARO Nicola visant la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale sur le bien sis Avenue des Tilleuls 85 ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 01/07/2010 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :

- L'implantation : Titre I, chapitre II, article 4, §1, 1°, en ce que la nouvelle construction est prévue au-delà de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- L'esthétique : Titre I, chapitre IV, article 11, §1 (création d'un emplacement de stationnement en zone de recul) ;

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 :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation : Titre I, chapitre II, article 4, §1, 1°, en ce que la nouvelle construction est prévue au-delà de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'esthétique : Titre I, chapitre IV, article 11, §1 (création d'un emplacement de stationnement en zone de recul) ;

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.al. 4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme) ;

Considérant les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 15/11/2010 au 29/11/2010 ;

3 : description de la Situation existante :

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

- La maison d'habitation, implantée en ordre ouvert, est située le long de l'avenue des Tilleuls, à proximité de l'angle formé avec la rue du Kriekenput ;
- La construction est située en retrait par rapport à la voirie, dans le même alignement que les maisons voisines de droite. La zone de recul est abondamment verdurisée et, notamment, matérialisée par une clôture et une haie vive. L'entrée à la propriété est marquée par un portail bordé de 2 pilastres de maçonnerie ;
- La maison d'habitation est située sur la gauche de la parcelle. Elle présente un gabarit de type R+1+toiture à 2 versants. La bâtisse démontre des qualités architecturales intéressantes ;
- En façade, le construction dispose d'annexes, secondaires par rapport au volume principal, et d'une petite terrasse ;
- Sur la droite de la parcelle, plus en recul, se trouve le garage ;
- L'ensemble de la propriété est fortement verdurisé, ce qui contribue à l'amélioration des qualités de cet intérieur d'îlot ;

4 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la transformation et l'extension de la maison d'habitation ;
- Propose des interventions sur 3 points de la maison :
 - o Rez-de-chaussée arrière :

- Agrandissement de la salle à manger par un volume en verre ;
- Aménagement d'une arrière-cuisine en about de l'annexe existante ;
- Ajout d'un escalier vers la cave (accessible actuellement par l'extérieur) ;
- o 1^{er} étage arrière :
 - Création d'une nouvelle salle de bains au – dessus du nouveau volume de la salle à manger (volume en acier et panneautage de verre tantôt opaque tantôt translucide) ;
- o Partie avant (à droite de la maison) :
 - Création d'un nouveau volume distinct de celui de la maison, destiné à recevoir le living. Ce volume est essentiellement orienté vers le jardin arrière ;
 - Création, à l'avant, d'une façade plus fermée et composée notamment, d'un écran de lamelles anodisées ;
 - Aménagement d'une liaison entre la maison existante et l'extension ;
- o Garage :
 - Suppression du garage existant et aménagement d'un car – port à droite de la nouvelle extension (living) ;
 - Aménagement, à l'arrière du car-port, d'un abri pour vélos et d'un espace de rangement pour le jardin ;
- o Zone de recul :
 - Aménagement d'un emplacement de stationnement derrière la haie ;

5 : motivation sur la demande :

Considérant les spécificités des lieux et le programme de la demande ;

Considérant que le projet, en façade arrière, se veut résolument contemporain et respecte le caractère architectural de la maison, notamment par la légèreté des volumes, structures et matériaux envisagés ;

Considérant que les espaces de vie et la cuisine profitent davantage du jardin ;

Considérant que la nouvelle extension au rez-de-chaussée, dépasse légèrement l'emprise des extensions existantes sur la gauche du bâtiment ;

Que le dépassant est exprimé par un porte-à-faux ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation peut se concevoir, vu l'expression architecturale de l'extension, la présence d'une extension de même ampleur et l'implantation en ordre ouvert de la maison sur le terrain ;

Considérant que l'extension à l'étage s'inscrit dans la continuité de celle du rez et s'intègre à la volumétrie de la maison ;

Considérant que l'habitabilité de la maison s'en voit améliorée ;

Considérant également que, vu les qualités arborées de la parcelle, ces extensions ne porteront pas atteinte à l'habitabilité des maisons sises rue du Kriekenput, dont l'arrière jouxte la propriété ;

Considérant le remplacement du garde-corps de la terrasse à l'étage en façade Sud ;

Considérant que l'esthétique de ce nouveau garde-corps est en rupture avec le style de la maison ;

Considérant qu'il s'indique de proposer pour le nouveau garde-corps (façade Sud) une variante assurant une meilleure transparence vers la façade, et moins systématique.

Considérant l'extension du living sur la droite de la maison ;

Que cette extension est prévue comme étant un volume bas et détaché de la construction existante ;

Que le projet permet l'orientation du living vers le jardin arrière ;

Qu'il offre plus d'intimité à ces espaces par rapport à la rue ;

Considérant que cette extension assied la maison existante ;

Qu'elle lui assure un meilleur équilibre ;

Que le langage architectural contemporain proposé crée un dialogue avec l'expression architecturale de la maison ;

Que l'un comme l'autre cohabitent harmonieusement sur la parcelle ;

Considérant que le projet vise la démolition du garage implanté en mitoyenneté de droite ;

Que le garage est remplacé par un car port et un garage à vélos à droite de la nouvelle extension (living) ;

Que le projet dégage les limites mitoyennes et en permet une meilleure verdurisation, ce qui améliore également les qualités végétales de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que la profondeur de la zone de recul demeure très importante ;

Considérant que cette option réduit l'impact de la circulation automobile dans la parcelle ;

Qu'elle s'inscrit dans l'esprit plus ouvert et transparent des nouvelles extensions par rapport au bien existant ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un emplacement de stationnement à l'arrière de la haie à rue ;

Que cette zone servira également d'espace de manœuvre pour le(s) véhicule(s) de la maison d'habitation ;

Que la situation de la maison, à proximité du carrefour, nécessite l'entrée et la sortie de véhicule(s) en marche avant ;

Considérant que la zone de manœuvre maintient la haie d'alignement ;

Que les abords de cet emplacement est bien verdurisé ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de limiter l'impact sur la zone de recul ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer l'emplacement de parking à l'avant et réduire la profondeur de l'aire de manœuvre de manière significative ;

Considérant que le projet améliore les qualités architecturales de la maison et rencontre les objectifs du respect de ses caractéristiques patrimoniales ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- o Proposer pour le nouveau garde-corps (façade Sud) une variante assurant une meilleure transparence vers la façade, et moins systématique ;
- o Supprimer l'emplacement de parking à l'avant et réduire la profondeur de l'aire de manœuvre de manière significative.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 décembre 2010
objet n° 02

Dossier 16-39.605-2010- Enquête n° 4010/10

Demandeur : Monsieur Guilmot

Situation : Rue Gatti de Gamond 331

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure en vue de présenter un volume extérieur plus convivial du bâtiment projeté, afin de limiter l'impact volumétrique de l'extension (créer un jeu de volume avec des retraits, assurer une meilleure cohérence entre les parties existantes et projetées, opter pour un revêtement de façade plus clair - enduit ou échantillon de l'essence du bois et verduriser les zones arrières latérales).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 décembre 2010
objet n°03

Dossier 16-39.610-2010

Demandeur : Madame Mereau

Situation : Avenue Brugmann 254

Objet : le changement d'affectation de bureaux en crèche

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39610-10 introduite par Madame Mereau visant sur le changement d'affectation de bureaux en crèche dans une maison de rapport sur le bien sis avenue Brugmann 254 ;

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

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

o art 1.1 du PPAS 19bis (Churchill): compatibilité d'activités de commerce, d'artisanat ou de services avec le logement ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08/11/2010 ;

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

- L'immeuble de rapport entre mitoyens est de gabarit bel étage +2+Tmansart ;
- Le bel étage et le sous-sol, en mezzanine coté rue, sont affectés au bureau, les étages sont affectés en logement ;
- Le sous-sol arrière est peu éclairé et aéré, la seule baie de ce niveau étant une porte donnant sur l'escalier extérieur menant au jardin, un étage plus haut ;

Considérant que le projet :

- Vise le changement d'utilisation du bureau en crèche (bel étage et demi-sous-sol) ;
- Modifie le bardage du rez-de-chaussée en enduit blanc ;
- Maintient la vitrine existante ;

Considérant que la compatibilité de la crèche avec le logement est assurée étant donné qu'il s'agit d'une activité diurne et se déroulant uniquement en semaine ;

Considérant que le projet maintient la vitrine existante, mais en améliore l'esthétique en prévoyant un enduit sur les bandeaux de façades ;

Considérant que la crèche s'organise sur deux niveaux, à savoir le bel étage et le sous-sol ;

Que le niveau du jardin est situé un niveau plus haut que le sous-sol ;

Qu'en façade arrière, le demi-sous-sol ne bénéficie que d'une porte donnant sur l'escalier extérieur menant au jardin ;

Que la chambre des petits est localisée dans la pièce arrière du sous-sol ;

Considérant que la porte vitrée donnant accès à la cour anglaise du jardin permet néanmoins une ouverture (ventilation naturelle) ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la compatibilité de l'activité crèche avec le logement est assurée et répond aux objectifs de l'article 1.1. du PPAS 19bis.

AVIS FAVORABLE

La Commission de concertation attire l'attention sur l'opportunité qu'il y aurait à traiter la vitrine de manière à s'intégrer au liseré commercial et que cette vitrine soit attrayante.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 décembre 2010
objet n°04

Dossier 16-39.647-2010- Enquête n° 4051/10
Demandeur : Monsieur GALAND Thierry
Situation : Montagne de Saint-Job 009
Objet : la transformation d'une maison uni-familiale

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39647-10 introduite par Monsieur GALAND Thierry visant la transformation d'une maison uni-familiale sur le bien sis Montagne de Saint-Job 009;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte et en ZICHEE ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AGRBC du 08.02.1990) :

- o auquel il déroge en matière de : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de d'implantation : application de l'art. 155 §2 du CoBAT :

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 15/11/2010 au 29/11/2010 :

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

Que les réclamations ont essentiellement porté sur :

- o la terrasse prévue sur l'extension risque d'entraîner des nuisances sonores vu la configuration confinée des lieux ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 04/10/2010 ;

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

- o la maison est située le long d'une venelle piétonne au bas de la Montagne de Saint-Job ;
- o elle est de petite dimension, composée de 2 pièces, d'annexes et d'une petite cour entourée de murs, comprise entre deux rangées d'arrière maisons ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la démolition des petites annexes et la construction d'un salon sur la profondeur de la cour en laissant une zone non bâtie de 2.7 x 2.68m ;
- o couvre cette annexe d'une terrasse accessible au 1^{er} étage, entre les arrières maisons ;

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

- o l'aménagement de la terrasse va effectivement créer des nuisances de bruit vu la particularité de la cour située dans un goulet formé par les façades arrières des maisons ;
- o la cour restante est de petite dimension et fortement confinée, mais permet le maintien d'une fenêtre en façade arrière ;
- o la dérogation à l'implantation se justifie au vu de la faible taille de la parcelle ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- o renoncer à l'aménagement de la terrasse et proposer une finition esthétique pour la plate forme non accessible.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 décembre 2010
objet n°05

Dossier 16-39.671-2010 (art.177) - Enquête n° 4053/10

Demandeur : Administration Communale d'Uccle

Situation : Rue Beeckman, 89

Objet : la régularisation de la réaffectation, la transformation et l'extension d'un immeuble à appartements pour l'administration communale (de logement en équipement)

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39671-10 introduite par l'Administration Communale d'Uccle visant la régularisation de la réaffectation, la transformation et l'extension d'un immeuble à appartements pour l'administration communale (de logement en équipement) sur le bien sis Rue Beeckman 89 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o application de la prescription générale 0.12.4° du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- o application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 15/11/2010 au 29/11/2010 :

- o l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 25/10/2010 ;

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

- o La maison a été acquise par l'administration communale en 1974 ;
- o Elle est louée entre 1984 et 2000 à une petite société pharmaceutique ;
- o Elle est occupée depuis 2001 par le service des propriétés communales ;
- o Elle est mitoyenne au site de l'administration communale affecté en zone d'équipements au PRAS ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- la régularisation du changement d'utilisation de 3 appartements en équipements d'intérêts collectif ou de service public ;
- la régularisation de l'allongement des terrasses arrières sur la largeur de la parcelle, la construction de lucarnes en toiture ;
- la rénovation du bâtiment ;

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

- la suppression de 3 appartements (en 1984) - PRAS 0.12.4°,
- l'aménagement d'un équipement (en 2000) dont la superficie est supérieure à 250 m² - PRAS 0.7 ;

Considérant que l'installation d'équipement dans cette construction permet une meilleure répartition et la rationalisation des agents communaux d'un même échevinat ;

Que dès lors, ce changement d'utilisation n'a pas d'impact sur le quartier ;

Que la maison est mitoyenne au site d'équipement d'intérêt collectif ou de service du PRAS ;

Considérant que les lucarnes sont conformes au RRU ;

Considérant néanmoins l'aspect peu esthétique de la lucarne en toiture arrière ;

Considérant également que la parcelle est entièrement minéralisée et qu'il convient de prévoir une zone de pleine terre agrémentée de plantations arbustives ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- o prévoir une zone de pleine terre minimum comportant des plantations arbustives ;
- o améliorer l'aspect et les proportions de la lucarne en toiture.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 décembre 2010
objet n°06

Demande de Permis d'Environnement classe 1B dossier n°8.728

Demandeur : BDPU Consult sprl

Situation : Rue du Postillon, 17

Objet : buanderie

AVIS

Considérant :

- qu'aucune plainte n'a été formulée par le voisinage lors de l'enquête publique ;
- qu'il s'agit actuellement de la technologie la plus favorable au niveau environnemental ;
- que le type d'installation génère des vapeurs de séchage et repassage qu'il convient d'amener en toiture tout comme l'évacuation de la chaudière prévue au projet.
- que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

AVIS FAVORABLE à condition d'assurer l'évacuation des gaz de la chaudière, du séchoir et des reprises de vapeurs de l'exploitation au niveau de la toiture.

La Commission de concertation attire l'attention du demandeur sur le fait que toute cheminée non intégrée à l'architecture doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme.