

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n°02

Dossier PE-8583-2011 -
Demandeur : SICLI sa
Situation : Chaussée de Neerstalle de 419 à 425
Objet : le dépôt de produits dangereux

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par la sa Sicli, 1, rue du Merlo à 1180 Bruxelles ayant pour objet Dépôt de récipients mobiles de gaz situé au 419-425, chaussée de Neerstalle à 1180 Bruxelles

L'enquête publique effectuée du 13/06/2011 au 27/06/2011 inclus a donné lieu à :

- 1 lettre de remarques ;
- 0 pétition ;
- 0 opposition verbale ;

Vu que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;
- le SIAMU a rendu un avis en date du 06/05/2011;

Considérant que :

- le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- l'avis SIAMU comporte 2 remarques;
- considérant 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 et à condition :

- de se mettre en conformité avec les 2 remarques de l'avis SIAMU.

La commission attire l'attention du demandeur quand au fait que le parking ne peut servir à des fonctions d'entreposage et que, d'autre part, une demande pour une étude de reconnaissance de l'état du sol doit être introduite.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n°03

Dossier PE-8853-2011 -
Demandeur : BOFAS asbl
Situation : Chaussée de Waterloo de 848 à 850
Objet : le chantier d'assainissement du sol

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'asbl BOFAS ayant pour objet le chantier d'assainissement du sol ;

L'enquête publique effectuée du 23/06/2011 au 07/07/2011 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- considérant 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

Dossier 16-39793-2011 - Enquête n°0154/11

Demandeur : DONYTE INVESTISSEMENT sprl c/o Monsieur Hervé d'HERBECOURT

Situation : Chaussée d'Alseberg 398

Objet : le changement d'affectation d'un rez commercial en horeca et le placement de 2 enseignes

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39793-2011 introduite le 20/01/2011 par la S.P.R.L. Donyte Investissement c/o Monsieur d'HERBECOURT Hervé et visant le changement d'affectation d'un rez commercial en horeca et le placement de 2 enseignes sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 398 ;

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

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 les motifs suivants :

o Application du Règlement Communal d'Urbanisme sur l'ouverture de certains commerces ;

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

o Application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/06/2011 au 04/07/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 31/05/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

o L'immeuble de rapport et de commerce est situé le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Vanderkindere et la rue Meyerbeer ;

o Le bien présente un gabarit R+3+toiture plate. La façade du bien présente des caractéristiques architecturales sobres et d'intérêt ;

o L'immeuble compte une terrasse et un vaste jardin accessible uniquement par le commerce situé au rez-de-chaussée ;

o Le bien est situé dans un noyau commercial dynamique du Nord de la Commune d'Uccle ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise le changement d'utilisation du commerce, proposant actuellement des pralines artisanales, du thé en vrac et des articles dérivés, en un salon de dégustation des produits vendus initialement ;

o Propose un accès à la terrasse arrière à destination du salon de dégustation ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant la note socio-économique jointe à la demande ;

Considérant que le salon de dégustation complète l'utilisation du commerce ;

Considérant que le bien est situé dans un noyau commercial relativement dynamique du Nord de la Commune ;

Considérant que les interventions extérieures répondent aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant néanmoins que le projet vise l'utilisation d'espaces extérieurs à des fins commerciales ;

Que le Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 situe le bien en zone d'habitation ;

Qu'il s'indique de préserver autant que possible la fonction principale de la zone ;

Qu'il s'indique, en conséquence, de limiter l'accès commercial à la terrasse au maximum à 2 tables de petites dimensions ;

Considérant que la situation existante de droit (PU 16-07969-33 délivré le 19/10/1933) mentionne les espaces arrières comme étant dédiés au logement ;

Que le commerce s'est étendu sur toute la surface du rez-de-chaussée, sans autorisation préalable ;

Que, dans l'état actuel des choses, ce logement présenterait peu de qualités d'habitabilité ;

8 : conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- o Limiter l'utilisation des espaces extérieurs pour l'HORECA, à la terrasse du jardin et au maximum à 2 tables de petites dimensions ;

Que cette modification :

- o Est accessoire en ce qu'elle valorise les espaces extérieurs ;
- o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifie pas l'objet de la demande.

AVIS FAVORABLE moyennant de répondre à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n°05

Dossier 16-39942-2011 - Enquête n°0150/11

Demandeur : Monsieur Vermeersch

Situation : Dieweg 56 C

Objet : le petit agrandissement du séjour d'une villa bi-familiale implantée en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39942-2011 introduite le 15/04/2011 par *Monsieur Vermeersch Michel* et visant *le petit agrandissement du séjour d'une villa bi-familiale implantée en intérieur d'îlot* sur le bien sis *Dieweg 56 C*;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et zone verte à haute valeur biologique;

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 le motif suivant :

- 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 20/06/2011 au 04/07/2011 et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- le fait que le projet met en danger l'arbre n°12 et implique l'abattage de divers arbres dont ceux numérotés 11, 29D, 34, 113, 114D, situés sauf le n°11, en zone verte de haute valeur biologique. Ni leur nature, ni leur circonférence ne figurent au dossier. Le projet se situe à proximité d'une ancienne sablière, et est susceptible de mettre en danger la zone verte ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 01/06/2011 ;

4 : description Sitex

Considérant que la demande fait suite au permis de bâtir n° 39191 pour deux logements et actuellement en cours d'exécution ;

Considérant que la demande initiale pour la construction de cette villa bi-familiale (permis n°37264), a été soumise à rapport d'incidences, notamment en ce qui concerne les travaux de consolidation d'un talus ainsi que sur l'entretien et la gestion du couvert végétal de cette grande propriété ;

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

- La parcelle , plus étroite côté rue et Sud, comprend tout l'intérieur d'îlot entre les avenues Vanderay Dieweg, Château d'eau et Fauvette où elle se caractérise par un grand talus plantée d'une hêtraie ;
- cette grande propriété a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme antérieurs pour différents immeuble implantés sur le site, dont :
 - o Les permis d'urbanisme 34.222 et 35.337 autorisant la construction, puis la modification d'un immeuble à appartements , réalisé et sis actuellement sis au 56B, Dieweg ;
 - o Un premier permis d'urbanisme 35.117, portant sur la zone de la parcelle qui fait l'objet de la présente demande, en vue d'y ériger une villa uni-familiale ;
 - o Le permis d'urbanisme 35.547 autorisant la rénovation et l'extension des écuries, réalisé et actuellement sises au 58, Dieweg ;
 - o Plusieurs permis d'abattage d'arbres ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que le projet :

- o Conserve dans sa globalité les volumes et le programme des permis obtenus n°s 37264 et 39191;
- o Propose une petite modification des façades du rez-de-chaussée côté intérieur de l'îlot, dans la zone de bâtisse et de sorte à conserver des espaces octogonaux intérieurs ;

- o Opte pour un parti constructif en porte-à-faux pour ces toutes deux petites extensions qui comblent des petits triangles dans la zone de bâtisse, afin de ne pas empiéter par le creusement de fondations, la zone verte à haute valeur biologique ;
- o Modifie quelque peu la volumétrie du 2ième étage en fonction d'un accord civil intervenu entre le demandeur et le propriétaire de la parcelle des « écuries » transformées en logement, afin de réduire une terrasse extérieure, au profit d'un aménagement intérieur ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité du dossier octroyé, entérine les accords privés avec la copropriété et ne nécessite aucun travaux dans la zone verte à haute valeur biologique ;

Considérant que le projet n'implique aucune modification visible de l'espace publique ;

Considérant que les petites extensions du rez-de-chaussée permettent aux pièces de vie d'avoir un forme octogonale plus facile à meubler ;

Considérant que le permis obtenu demandait de respecter un recul de 2 mètres par rapport à la limite de la zone verte à haute valeur biologique, pour toute construction, afin de ne pas engendrer de nuisances ou d'incidences sur celle-ci par les fouilles et fondation des ouvrages ;

Considérant que le parti constructif du porte-à-faux supprime cette exigence et ne porte que sur une superficie très réduite, soit environ 10m² ;

Considérant dès lors que le projet de minime importance s'implante en limite de la zone de bâtisse et n'engendre aucun travaux ni abattage dans la zone protégée du PRAS ;

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

- o L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) peut s'envisager en raison des éléments techniques utilisés pour protéger la zone verte à haute valeur biologique ;
- o Le projet de la présente demande ne porte pas atteinte à la couronne des arbres et ne nécessite aucun abattage de ceux-ci ;

Considérant en conséquence que la demande répond au bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE

Dossier 16-39939-2011 - Enquête n°149/11
Demandeur : Monsieur et Madame ROZENTAL-JACUBOWITZ
Situation : Avenue de Beersel 14
Objet : la mise en conformité d'une annexe au rez-de-chaussée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39939-11 introduite le 15.04.2011 par Monsieur et Madame Rozental-Jacobowitz Dan & Anouck Aviva et visant la mise en conformité d'une annexe au rez-de-chaussée sur le bien sis Avenue de Beersel 14;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°13 - AR du 31.01.1959 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 :

L'article 4 du PPAS prescrit des toitures à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis. Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.06.2011 au 04.07.2011 :

- 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 08.06.2011 ;

4 : description Sitex

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

- o la maison fait partie de 5 maisons jumelées,
- o La maison entre mitoyens, de dimension modeste est composée de 2 pièces en enfilade,
- o Une 3^{ème} pièce a été construite, couverte par une toiture plate, sur la largeur de la parcelle, à la même profondeur que l'annexe voisine de droite, dépassant de 2m la profondeur de la maison de gauche,
- o 4 des 5 maisons jumelées disposent d'une troisième pièce en enfilade, couverte par une toiture plate,
- o La maison de droite est pourvue d'une annexe similaire,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de la construction de l'annexe ;

6 : motivation sur la demande :

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

Que 4 des 5 maisons jumelées disposent d'une troisième pièce en enfilade, couverte par une toiture plate ;

Que le volume de la toiture plate s'adapte mieux à ce type d'extension ;

Que dès lors, la demande répond à l'objectif d'ensemble du PPAS.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n°07

Dossier 16-39918-2011 - Enquête n° 0148/11

Demandeur : DALEX S.P.R.L. – c/o M. Philippe KEISMAN

Situation : Rue de Stalle de 171 à 175

Objet : le changement d'affectation d'une salle de danse et d'un commerce en 2 unités de logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39918-2011 introduite le 06/04/2011 par la S.P.R.L. DALEX c/o Monsieur KEISMAN Philippe et visant le changement d'affectation d'une salle de danse et d'un commerce en 2 unités de logement sur le bien sis Rue de Stalle de 171 à 175 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones de forte mixité, le long d'un espace structurant ;

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 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 20/06/2011 au 04/07/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 01/06/2011 ;

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

- o SIAMU en date du 12/04/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le bien est situé le long de la rue de Stalle, dans le tronçon compris entre la chaussée de Neerstalle à l'Ouest et la rue Edouard Michiels à l'Est ;
- o Le site est limitrophe avec le complexe du Colruyt (situé à l'Est) ;
- o Le terrain est constitué de 2 bâtiments à front de rue et d'un terrain non bâti (sur la droite), donnant accès à une construction en intérieur d'îlot. Cette construction dispose d'un jardin à l'arrière ;
- o L'immeuble principal à rue compte un commerce au rez et un accès au bâtiment arrière. Les étages sont affectés à un logement uni-familial de 3 chambres à coucher. A partir du 1^{er} étage, le bien dispose de fenêtres donnant, à l'arrière, sur la toiture du bâtiment enclavé ;
- o L'immeuble secondaire à rue est affecté en maison uni-familiale dont les espaces de vie tentent de bénéficier de l'éclairage naturel du terrain non bâti. Les étages de cette maison sont peu éclairés, du fait de la différence de gabarit entre cette maison et la construction en intérieur d'îlot. Cette maison ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- o L'immeuble arrière est affecté en salle de danse ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise le changement d'affectation du commerce situé au rez de l'immeuble principal à rue, en logement (studio) ;
- o Propose l'aménagement de la salle de danse en logement uni-familial avec jardin attenant ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le bien est situé le long d'un axe automobile structurant et très passant ;

Considérant que le bien est situé en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet d'aménagement du studio à la place du commerce n'est pas indiqué dans cette zone et le long de cet axe ;

Que le logement sera mono-orienté et difficilement ventilé ;

Que les qualités d'habitabilité de ce studio sont compromises ;

Qu'il s'indique d'opter pour une affectation répondant à la zone mixte (activité commerciale, profession libérale, ...), en excluant le logement sauf si celui-ci devient traversant, et en conservant les impostes vitrées des châssis à rue ;

Considérant que le bâtiment arrière offre des vues et de la lumière naturelle en façade Nord ;

Que le contexte urbanistique (dépôts, site du Colruyt, difficultés d'accès par camions et proximité de la maison uni-familiale avec vue sur le passage carrossable, ...) n'est pas favorable à l'affectation d'un atelier ;

Que la petite maison sur la droite de la parcelle s'en trouverait davantage enclavée ;

Considérant qu'à titre exceptionnel, et vu les qualités d'aménagement du logement de fond, le changement d'affectation peut se concevoir ;

Qu'au regard de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, le projet contribue à l'amélioration des qualités de l'intérieur de l'îlot situé en zone mixte ;

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 Opter pour une affectation répondant à la zone mixte (activité commerciale, profession libérale, ...) pour le studio, en excluant le logement sauf si celui-ci devient traversant, et en conservant les impostes vitrées des châssis à rue ;

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

- o A répondre à des objections que suscitaient la demande modifiée ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande qui conserve son programme principal de changement d'affectation de l'atelier de fond de parcelle.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux conditions énoncées ci-avant.

Avis de la SDRB :

Considérant que le projet est situé en zone de forte mixité et prévoit la modification de l'affectation de la salle de danse en logement ;

Considérant qu'il est néanmoins regrettable de supprimer ce lieu se prêtant à l'exercice d'une activité, au profit d'un logement, même de qualité ;

Considérant que néanmoins le projet s'implante le long d'une avenue subissant une forte pression automobile et sans possibilité de parking en voirie ce qui rend le développement d'une activité difficile ;

Considérant que l'accès à cet espace arrière ne pourrait se faire sans compromettre l'habitabilité de la maison 3 façades existante ;

Considérant de plus que l'îlot comporte de nombreuses activités et que ce changement d'affectation ne compromet pas l'équilibre des fonctions de cet îlot mixte.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n°08

Dossier 16-39914-2011 - Enquête n°151/11
Demandeur : Monsieur et Madame GOVAERTS - M.O.S.T sa
Situation : Avenue Wellington 116
Objet : la transformation d'une habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39914-2011 introduite le 04/04/2011 par la S.A. M.O.S.T c/o Monsieur et Madame Govaerts et visant la transformation d'une habitation sur le bien sis Avenue Wellington 116;

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°n°48 bis et ter - Quartier Sud/Est - approuvé par arrêté du Gouvernement du 10/06/1993, auquel il déroge en matière d'implantation (pyramide à 45° de l'article 1.3 : recul latéral H=L) ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- o Dérogation au PPAS 48 bis et ter en terme d'implantation (article 1.3 : pyramide à 45° par rapport aux limites du terrain) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/06/2011 au 04/07/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- L'opposition à l'extension tant en volume qu'en style du projet, ainsi qu'à la réduction du recul latéral. Les deux voisins demandent de convenir d'une nouvelle proposition, plus en ligne avec le voisinage et surtout qui tienne compte de la gêne occasionnée par une si forte augmentation du volume construit à l'étage, ainsi que de la réduction à un « couloir ridicule » le recul entre les deux propriétés.

3 : déroulement de la procédure

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

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par des villas implantées dans la verdure ;
- o L'avenue Wellington présente ainsi un aspect verdurisé dans lequel s'implante des villas de gabarit très différent en terme de volume, eu égard aux superficies différenciées des parcelles ;
- o La maison, implantée avec recul par rapport à la rue, présente un très petit gabarit, soit R+1/2 niveau et toiture à 2 versants : le faite de cette toiture étant perpendiculaire à la voirie ;
- o La parcelle de la demande étant cependant spécialement étroite et la maison datant d'avant l'introduction du PPAS, elle présente en situation existante une dérogation au gabarit ; c'est-à-dire que son volume ne s'inscrit pas dans une pyramide à 45° par rapport aux limites mitoyennes latérales ;
- o Orientée Est à rue et Ouest vers l'intérieur de l'îlot, l'aménagement paysager du terrain (très profond) comprend :
 - o un beau cèdre à l'arrière de la maison ;
 - o des frondaisons importantes sur la limite parcellaire gauche ;
- o La maison voisine de gauche est également implantée à la hauteur de la maison de la demande et à moins de 5 mètres de la limite mitoyenne ; elle présente un volume général plus important que celui de la demande et un gabarit similaire à la maison existante mais avec un volume de toiture nettement plus important et plus élevé ;

- o La maison voisine de droite est implantée au Sud et à l'arrière de la maison de la demande; elle présente un gabarit de R+1+toiture et s'implante à environ 3,2mètres de la limite commune avec le projet ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme d'une maison uni-familiale ;
- o Conserve l'implantation de la maison existante, son accès garage et la situation de celui-ci ;
- o Conserve les murs extérieurs latéraux de la maison existante, mais prévoit une isolation du bâti par l'extérieur de celui-ci ;
- o Augmente également le gabarit général de la maison par :
 - o La création d'un premier étage complet sur toute la profondeur de rez-de-chaussée alors que la maison existante disposait d'une annexe en façade arrière seulement au rez-de-chaussée;
 - o L'ajout d'un étage en recul en toiture ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le terrain est très étroit et la maison existante déjà en dérogation par rapport au prescrit du PPAS en ce qui concerne le recul parcellaire latérale qui devrait être supérieur ou égal à la hauteur du bâti;

Considérant que la villa projetée conserve l'emprise générale de la maison existante, à l'exception de l'ajout de l'épaisseur de l'isolant à l'extérieur des murs existants ;

Considérant que ce type d'isolation est le meilleur, le moins coûteux et répond aux objectifs du développement durable ;

Considérant également que le PPAS prévoit pour les terrains non bâtis de moins de 14a en son article 7, la possibilité de construire à 3 mètres des limites mitoyennes et que la présente demande conserve au moins 3,36 mètres de recul vis-à-vis de la limite mitoyenne gauche et 3,86 mètres vis-à-vis de la limite mitoyenne droite;

Considérant que le premier étage projeté surhausse quelque peu le niveau des corniches de la maison existante, soit environ 1,50 mètres et s'apparente au gabarit de la maison de droite et au Sud de la parcelle ;

Considérant que le dernier niveau porte la hauteur totale du bâti environ 1 mètre plus haut que la faîte existant de la maison, soit une hauteur totale d'environ 8,65 mètres, ce qui reste moindre que la hauteur sous corniche permise au PPAS (10,50mètres);

Considérant cependant que vu l'étroitesse de la parcelle et la proximité des maisons voisines, il y a lieu de limiter le volume en toiture et la dérogation à l'implantation (article 1.3 H=L), de sorte à intégrer le projet dans le tissu bâti environnant;

Considérant également que vu l'orientation de la parcelle, il y a lieu de réserver un recul du deuxième étage sur toute la partie gauche du projet et de supprimer la saillie de la douche ;

Considérant que vu la proximité entre voisins, il y a lieu de supprimer la terrasse de la chambre au premier étage, afin de respecter l'intimité entre parcelles ;

Considérant que le parti architectural contemporain de qualité prévoit des jeux de volume et une couleur claire de façade, ce qui participe à l'intégration du projet dans le tissu environnant ;

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

- o La dérogation à l'implantation (article 1.3 : recul latéral H=L) du PPAS 48 bis et ter peut s'envisager :
 - o en raison des particularités des lieux et notamment l'étroitesse de la parcelle et les dérogations à l'implantation des maisons existantes sur le site et leur proximité respective avec les limites mitoyennes latérales ;
 - o et moyennant une diminution sensible du deuxième étage en recul, comme décrit ci-avant ;
 - o au regard du volume construit sur la parcelle et du rapport P/S envisagé qui sera moindre de 0,2 ;

8 : 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 Supprimer la terrasse du premier étage pour la chambre afin de limiter l'impact du volume bâti et conserver l'intimité entre parcelle ;
- o Limiter également le volume général :
 - o En supprimant la saillie de la douche ;
 - o En créant une toiture verte extensive et inaccessible à la place de ce volume ;

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

- o à répondre à des objections que suscitaient, et notamment le peu d'espace résiduel entre le projet et la maison voisine de gauche ;
- o à atténuer la dérogation de la demande telle qu'introduite et notamment l'augmentation de volume ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande qui conserve son programme ;

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 imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux conditions énoncées ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n° 09

Dossier 16-39937-2011 - Enquête n° 0413/11

Demandeur : COPHARBEL S.A. – c/o M. Charles RANSART

Situation : Rue Engeland 366

Objet : la construction d'une pharmacie annexe à un logement + 126/1 CoBAT

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39937-2011 introduite le 15/04/2011 par la S.A. COPHARBEL c/o Monsieur RANSART Charles et visant la construction d'une pharmacie annexe à un logement sur le bien sis Rue Engeland 366 ;

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

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 la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/06/2011 au 20/06/2011 ;

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 06/07/2011, a reporté son avis, vu les particularités des lieux, les enjeux urbanistiques du projet et le principe de son implantation, et afin de procéder à une analyse plus approfondie de la demande ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 31/05/2011 ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- o Service Vert le 16/06/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le bien est situé le long de la rue Engeland, à proximité de l'avenue de la Gazelle. Le terrain amorce la courbe de la rue ;
- o Le site laisse apparaître une zone de recul d'une certaine profondeur, et l'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté de façon atypique par rapport à l'alignement général (fortement en recul) à l'instar des deux constructions voisines de gauche. Ces 3 maisons forment une exception dans l'alignement de la voirie ;
- o La zone de recul est délimitée, par rapport à l'alignement, par une haie vive ;
- o La maison voisine de droite est implantée en mitoyenneté (volumes de raccord) avec le fond de la parcelle ;
- o La limite mitoyenne de droite de la parcelle est constituée d'un mur de clôture en gradins et de haies vives. Le terrain voisin de droite, inscrit dans la courbe ascendante, est situé pratiquement à un niveau de plus que le terrain avant du bien faisant l'objet de la demande ;
- o Le terrain voisin de gauche compte des arbres à haute tige proches de la mitoyenneté et le jardin est fortement planté ;
- o Le bien compte un jardin au Nord et un autre plus grand au Sud accessible depuis la rue. Le niveau de vie de la maison est situé à un niveau de plus que celui du jardin avant ;
- o Le quartier compte principalement du logement, ainsi que quelques commerces de proximité et un garage automobile à proximité du pont de chemin de fer dont les activités s'étendent illégalement en voirie ;
- o Le site face au projet fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de sa reconversion (ancien garage automobile) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'une pharmacie en annexe à la maison et en avant-plan ;
- o Propose la construction d'un bureau accessible depuis la maison, en avant-plan de la façade avant et sur le toit de la pharmacie ;
- o Supprime la haie d'alignement ;

6 : Motivation sur la demande, telle qu'introduite :

Considérant que la maison d'habitation présente une implantation atypique ;

Que l'alignement, et la zone de recul effective, sont situés fortement à l'avant-plan de la façade principale de la maison ;

Considérant que le projet s'opère dans le cadre du déplacement de la pharmacie, implantée dans le quartier ;

Considérant que la superficie de ce commerce est relativement faible (103 m²) ;

Considérant que cette activité est assimilée à de l'équipement d'intérêt collectif et de service public ;

Considérant que la nature de l'activité proposée est compatible avec l'affectation logement ;

Considérant que le quartier est en plein essor et que de nombreux projets de constructions seront amenés à voir le jour ;

Considérant que l'implantation du projet, légèrement enterré et dont le niveau supérieur atteint celui du palier d'accès de la maison, permet de ne pas nuire à l'ensoleillement et à l'intimité des habitations voisines ;

Que les abords présentent d'importants dénivelés et sont fortement verdurisés, à l'avantage du projet ;

Que la zone de recul théorique est intégralement maintenue mais que la haie d'alignement est supprimée, ce qui a pour but d'accentuer la présence de l'extension dans le paysage ;

Considérant que la volumétrie proposée, rationnelle et au gabarit de faible hauteur, s'intègre au caractère paysager du terrain libre de construction ;

Considérant que l'extension du 1^{er} étage est de nature à nuire à l'habitabilité de la maison, lui bouchant les vues et la lumière naturelle ;

Que le contact avec l'espace extérieur orienté Sud n'est pas privilégié ;

Considérant que le projet présente une façade animée, ce qui améliore l'aspect austère et peu qualitatif de la maison d'origine ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique d'améliorer l'aspect esthétique des matériaux en vue d'une meilleure intégration dans l'environnement immédiat construit et non construit ;

Que la maison voisine de gauche revêt une teinte de façade foncée ;

Considérant que le projet, tel que présenté, consiste en une charnière entre deux types d'implantations ;

Que l'implantation en recul reste néanmoins une exception dans l'alignement de la rue ;

Que les 2 maisons voisines de gauche présentent une nomenclature plus en contact avec le jardin avant ;

Considérant que le conifère indiqué dans la demande est implanté sur le terrain voisin de gauche, mais à une distance de 1,70 mètres de la limite mitoyenne ;

Que ce conifère penche vers la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Qu'au vu de ce qui précède, la modification des caractéristiques des constructions en zone d'habitation à prédominance résidentielle peut s'envisager, moyennant certaines modifications ;

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 25/08/2011 ;

Considérant que la demande modifiée conserve l'esprit du projet initial, dans le sens où la pharmacie est prévue à l'avant-plan de la maison ;

Considérant que le gabarit est réduit de un niveau, ce qui garantit l'habitabilité de la maison ;

Que le niveau d'accès de la pharmacie est de plain-pied par rapport au niveau du trottoir, ce qui en garantit l'usage pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la toiture plate de la pharmacie sera aménagée en jardin, au même niveau que les espaces de vie de la maison, ce qui en améliore considérablement l'usage ;

Que ce jardin bénéficie de la bonne orientation Sud ;

Qu'il sera plus éloigné de la voirie, au profit des habitants de la maison ;

Que les maisons voisines présentent également leur jardin au même niveau que les espaces de vie ;

Considérant que la zone intermédiaire entre l'alignement et la façade (+/- 3 mètres) est prévue engazonnée et permet l'accès à la zone latérale de gauche vers l'entrée de la maison conservée ;

Considérant que la haie d'alignement est maintenue ;

Considérant que la teinte des matériaux est éclaircie par rapport à la demande initiale ;

Considérant que la demande telle que modifiée s'intègre au cadre bâti environnant, car tire parti des contraintes du site, et en préserve les qualités végétales ainsi que la lecture depuis la rue par la préservation de la haie d'alignement ;

Considérant néanmoins que l'emprise de la toiture débordante mérite d'être réduite de 20 cm afin de diminuer l'impact du projet par rapport à l'alignement ;

Considérant que les modifications apportées à la demande initiale :

- o Sont accessoires en ce qu'elles précisent certains aménagements et redéfinissent partiellement la volumétrie projetée ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'habitabilité de la maison est garantie, ainsi que l'usage du jardin au Sud et que les qualités végétales de l'alignement sont conservées ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que l'implantation générale est maintenue ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 2 du CoBAT est d'application.

8 : 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 Réduire l'emprise de la toiture débordante de 20 cm afin de diminuer l'impact du projet par rapport à l'alignement ;

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

- o A répondre à des objections que suscitaient la demande modifiée ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande qui conserve son programme.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux conditions énoncées ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n°10

Dossier 16-39930-2011 - Enquête n°153/11
Demandeur : Monsieur Zurstrassen S.P.R.L.
Situation : Avenue du Val Fleuri 19
Objet : l'extension de l'atelier d'Yves Zurstrassen et l'extension de la villa

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'une visite des lieux.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n°11

Dossier 16-39670-2010 - Enquête n°0152/11
Demandeur : Monsieur ZOENEN
Situation : Avenue de l'Aiglon 53
Objet : la rénovation et extension d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39951-2011 introduite le 19/04/2011 par *Monsieur Zoenen Arnaud* et visant *l'isolation par l'extérieur d'une maison uni-familiale* sur le bien sis *Av. de l'Aiglon 53*;

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°26 - *Quartier Fond'Roy - approuvé par arrêté royal du 21/04/1958*, auquel il déroge en matière d'implantation en raison de l'isolation extérieure sur des murs existants implantés conformément au 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 et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 26 (Quartier Fond'Roy) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/06/2011 au 04/07/2011 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08/06/2011 ;

4 : description Sitex

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

- o La maison a fait l'objet de transformations récentes lors du permis n° 39670 délivré le 21/12/2011 ;
- o La maison existante est implantée dans la zone de bâtisse du PPAS et ses trois murs de façade rue et latérale sont implantés sur les limites de celle-ci ;
- o Le quartier se caractérise par des villas entourées de jardin, dont les haies et limites parcellaires sont densément fournies en écran arbustifs ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve l'ensemble du programme et des transformations projetée dans le permis en vigueur n° 39670 en cours d'exécution ;
- o Crée une isolation générale du bâti par l'extérieur de ses murs, objet de la dérogation à l'implantation ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs du développement durable ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des murs est la plus efficace et la moins coûteuse ;

Considérant que la dérogation porte sur une surépaisseur de 12 centimètres, ce qui ne peut être perceptible depuis les propriétés voisines ;

Considérant que le revêtement de façade projeté en crépis clair s'inscrit dans l'harmonie de ce quartier ;

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

- o L'application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 26 (Quartier Fond'Roy) en ce qui concerne la dérogation à l'implantation peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant ainsi qu'en raison des importants frondaisons implantées en limite de parcelle, ce qui assure l'intimité entre celles-ci.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n° 12

Dossier 16-39950-2011

Demandeur : NNS Invest S.P.R.L. - c/o Monsieur Nicolas CHEBAIKI

Situation : Rue du Doyenné 75

Objet : le remplacement des châssis en façade avant et arrière

AVIS REPORTE

Vu que les travaux ont déjà été réalisés, la Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'une visite sur place dans le but d'évaluer l'intégration du projet par rapport à la ZICHEE.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 7 septembre 2011
objet n°13

Dossier 16-40017-2011

Demandeur : Madame David-Maes Godelieve

Situation : Avenue Dolez 111

Objet : la démolition d'annexe et la rénovation d'un immeuble de 2 logements en maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40017-2011 introduite le 08/06/2011 par Madame David-Maes Godelieve et visant la démolition d'annexe et la rénovation d'un immeuble de 2 logements en maison uni-familiale sur le bien sis Avenue Dolez 111;

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

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection du Kawwberg ;

2 : avis de la Commission de concertation

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

- o bien est situé dans la zone de protection du Kawwberg,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 07.07.2011 ;

Vu l'avis de la CRMS ;

4 : description Sitex

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

- o L'immeuble de rapport est situé juste à droite du Kawwberg, il est divisé en 1 commerce et deux appartements,
- o Les immeubles voisins sont implantés en recul, ce qui crée une importante héberge à l'arrière,
- o À l'arrière de l'immeuble, des annexes et une terrasse ont été construites en infraction,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La démolition des annexes et de la terrasse,
- o La transformation de l'immeuble de rapport en maison uni-familiale avec garage,
- o La construction d'une nouvelle terrasse au 1^{er} étage avec un escalier de jardin le long du mur mitoyen,

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet améliore une situation illicite ;

Que le changement d'affectation en maison uni-familiale correspond au quartier principalement résidentiel ;

Que le projet modifie peu la façade avant en remplaçant la porte de garage ;

Qu'il modifie la façade arrière, non visible de l'espace public, en fonction du nouvel aménagement ;

Que l'esthétique de la façade arrière est nettement améliorée par rapport à la situation illicite ;

Considérant que la demande répond à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué (AGRBC du 13.11.2008 modifié le 07.04.2011) article 22, 2° ;

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

Avis Favorable

La Commission de concertation relève que la demande doit être soumise à l'avis de la C.R.M.S.