

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 3 novembre 2010 objet n° 02

Dossier 16-39.585-10 - Enquête n° 4027/10

Demandeur : Cabinet Dentaire Michaël Gabai sprl

Situation : Avenue de Messidor, 306

Objet : l'aménagement d'un cabinet médical et paramédical

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°19bis (AR du 6/05/1983) ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un cabinet médical et paramédical ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au PPAS en terme d'affectation et l'application des prescriptions générales 0.7 et 0.12.4° du PRAS ;

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

- L'immeuble à appartements multiples comprend 15 appartements et 15 emplacements de parking ;
- Dans ce tronçon de voirie, les immeubles, plusieurs cabinets médicaux sont installés ;
- L'immeuble est totalement affecté au logement ;

Considérant que le projet :

- Vise le changement d'utilisation d'un appartement 3 chambres par un cabinet de dentisterie de 3 cabinets, au 1^{er} étage ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- L'affectation, le PPAS n°19 bis réservant ces immeubles à la résidence ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- La dérogation au PPAS précitée ;
- L'application de la prescription générale 0.7 du PRAS, qui admet les équipements dans toutes les zones ;
- L'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS, qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

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

Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le projet vise la suppression d'un appartement de 3 chambres situé au 1^{er} étage ;

Considérant qu'une partie des locaux reste affectés au logement ;

Considérant que la fonction est compatible avec le logement ;

Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement ;

Considérant que la dérogation au PPAS peut s'envisager ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 3 novembre 2010 objet n°03

Dossier 16-39.227-09 - Enquête n°4015/10

Demandeur : SA Van Bever c/o M. Bogaerts

Situation : Avenue Van Bever, 19

Objet : la régularisation de la pose de deux dispositifs publicitaires en façade avant

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 20/10/2010)

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur l'inesthétique des grandes publicités et le caractère commercial des lieux ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de sports ou de loisirs de plein air ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la pose de deux dispositifs publicitaires en façade avant ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la dérogation au Règlement régional d'urbanisme en terme d'esthétique (Titre I, article 9, 3° alinéa), en ce que les panneaux publicitaires rendent la façade "aveugle" ;

Vu le procès-verbal n°09/30 portant sur la pose de ces panneaux publicitaires ;

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

- Selon le PU 36.999, le bâtiment est affecté à une école avec locaux de séminaires ;
- Le PU 36.999 a permis :
 - La réorganisation de l'école entraînant la création de 2 nouvelles entrées piétonnes latérales et le percement de quelques nouvelles baies ;
 - L'augmentation du volume aux deux angles latéraux de la façade principale ;
 - La mise en peinture du parement existant (briques de façade) en ton gris clair ou gris foncé, châssis en ton gris anthracite ;
 - Deux nouvelles enseignes se déployant verticalement aux deux extrémités de la façade principale, un grand "19" en aluminium naturel est proposé au sommet de la façade (partie centrale) ;
 - Un déblai permet une terrasse aménagée dans la zone latérale droite ;

Considérant que le projet :

- vise la pose de deux panneaux de publicités dans le cadre des baies de fenêtre ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- le Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 9, 3° alinéa, en ce que les panneaux publicitaires rendent la façade "aveugle" ;

Considérant que la pose de message publicitaire sur toile tendue rend la façade aveugle ;

Considérant que les enseignes devant indiquer les activités de l'immeuble n'ont pas été posées et qu'elles pourraient s'envisager couplés avec du sponsoring de surface réduite sur la façade aveugle du centre du bâtiment.

Avis défavorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 3 novembre 2010 objet n°04

Dossier 16-39.482-10 - Enquête n°4030/10

Demandeur : M. Lebrun

Situation : Rue du Ham, 071

Objet : la régularisation de la fermeture d'une annexe et le placement d'une terrasse sur pilotis

AVIS

Vu l'avis de Vivaqua ;

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence d'observations ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°57 (AGRBC du 21/02/1989) ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la fermeture d'une annexe et le placement d'une terrasse sur pilotis ;

Considérant que la terrasse a fait l'objet du PV n°09/32 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU et au PPAS en terme de :

- o D'implantation au PPAS n°57 (art.IV.2.2.A.2) ;
- o De profondeur de bâtisse au RRU : article 4 ;

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

- La maison mitoyenne de la demande est très étroite et très profonde ;
- La parcelle fait partie d'un tissu bâti très ancien et présente une forme irrégulière de tissus vernaculaire, avec une grande profondeur ;
- Sa parcelle présente une déclivité descendante très importante vers l'intérieur de l'îlot, ce qui permet d'avoir un niveau de cave au niveau du jardin ;
- Le permis n° 6129 porte sur l'agrandissement du bâtiment principal au rez-de-chaussée, par une annexe posée sur pilotis (4 poteaux) en raison de la déclivité du terrain ;
- L'affectation du bien dans ce permis est un café, ce qui explique la profondeur de bâtisse demandée, objet aujourd'hui d'une dérogation à l'implantation ;
- La maison de la demande a encore fait l'objet du permis n° 19452 pour la transformation de la façade, où il apparaît que l'affectation de l'immeuble est devenue un logement ; Les maisons voisines présente un gabarit principal similaire de R+1+toiture et des profondeurs moindres ;

Considérant qu'en ce qui concerne le projet :

- Il conserve tous les volumes bâtis des permis précédents ;
- Dans ces volumes, l'annexe du permis n° 6129, prévue sur pilotis, a été construite sur un local technique, accessible depuis le jardin et aujourd'hui affecté en buanderie et objet de la régularisation ;
- Il comprend également une terrasse en bois sur pilotis, au bout de cette annexe arrière et accessible depuis le séjour implanté dans l'annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet de l'annexe, implantée sur deux niveaux par rapport au jardin et en briques, présente une meilleure cohérence de volume et finition que celle du projet initial ;

Considérant que ce volume participe au caractère vernaculaire du quartier ;

Considérant que cependant, que malgré l'accord de la voisine directe sur le projet de la terrasse sur pilotis, elle présente un impact trop importante pour le paysage de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en outre, la terrasse ne répond pas au code civil en matière de vue et qu'elle surplombe fortement les jardins voisins;

Considérant également que l'annexe existante déroge déjà au PPAS et au RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse ;

Considérant en conséquence que la terrasse augmente encore ces dérogations, ce que ne peut se justifier ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur les dérogations suivantes :

- La dérogation à l'implantation au PPAS n°57 (art.IV.2.2.A.2), qui peut s'envisager pour la fermeture du niveau sous l'annexe en raison des particularités de lieux et notamment la profondeur de l'annexe du permis N°6129, antérieure au PPAS et au RRU ;
- La profondeur de bâtisse (RRU, article 4), qui peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant ;

Qu'en conséquence, ces dérogations ne peuvent être augmentées par la construction de la terrasse

Avis FAVORABLE pour la fermeture du niveau en sous-sol sous l'annexe permise par le dossier 6129.

AVIS DEFAVORABLE pour la terrasse.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 3 novembre 2010 objet n°05

Dossier 16-39.485-10 - Enquête n° 4021/10

Demandeur : Waterloo Invest SA c/o M. J.-L. ROOSENS

Situation : Avenue De Fré, 100

Objet : le placement d'une terrasse non-couverte

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- La copropriété s'oppose à la demande en raison de propreté des abords, de sécurité, de nuisance sonore et d'esthétique ;
- Le projet touche exclusivement les parties communes de la copropriété ;

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 porte sur le placement d'une terrasse non-couverte (+/-10 tables, soit 20 personnes), principalement le long de la façade de l'avenue De Fré ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la création d'une terrasse HORECA (Règlement Communal d'Urbanisme) ;

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

- L'immeuble est affecté à une boulangerie avec espace de dégustation (voir PU 36.670) et à des logements aux étages. La construction forme l'angle de l'avenue De Fré et de la rue Edith Cavell ;
- Il est implanté en recul, la zone de recul permet le stationnement de 5 emplacements de stationnement (voir PU 25.997) très profond, côté avenue De Fré ;
- Le commerce est accessible via un palier (escalier + rampe d'accès) à l'angle des 2 voiries ;

Considérant que le projet :

- Vise la construction d'une terrasse en bois surélevée permettant le placement de 10 tables de bistrot. Cette terrasse est accessible principalement par la zone de stationnement ;
- Le projet empiète sur la zone d'accès au commerce ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- L'extension d'un HORECA (Règlement Communal d'Urbanisme) ;

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

Considérant que le commerce (boulangerie et salon de dégustation) participe à l'animation du liseré commercial ;

Considérant que le projet vient se raccrocher au palier d'accès existant ;

Considérant qu'il est prévu en bois ;

Considérant que la terrasse projetée empiète sur la zone de stationnement située à l'avant de l'immeuble ;

Considérant également que la disposition des tables prévues empiète sur l'accès au commerce ;

Considérant que la terrasse sera principalement accessible par la zone de parking ;

Considérant, vu ce qui précède, que les conditions d'utilisation de cette terrasse sont fortement compromises ;

Vu l'opposition de la Copropriété ;

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

Avis défavorable

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw

Overlegcommissie zitting van 3 november 2010 onderwerp nr 06

Dossier nr16-39.326-10 – onderzoek nr 4026/10

Aanvrager : DEXIA BANK nv c/o M. M. Awauters & J. Amandt

Ligging : Brugmannlaan, 247

(Onderwerp : bestemmingswijziging van een appartement op de tweede verdieping om bij te voegen bij het bank / verzekeringenkantoor)

Advies

Traduire tout ce qui est en jaune : merci

Vu les avis du SIAMU et de VIVAQUA ;

Vu la note socio-économique et la note explicative ;

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence d'observations;

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 porte sur la modification d'affectation d'un appartement (2^{ième} étage coté avenue Albert) pour permettre l'extension des bureaux d'une banque ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du PRAS :

- suppression d'un logement : prescription générale 0.12 ;
- Commerce aux étages en noyau commercial : article 22 ;
- L'extension de plus de 500m² de commerce en zone d'habitation(article 2.2) ;

Considérant que la présente demande fait appel à l'article 126/1 du Cobat pour modifier sa demande : l'appartement qui fait l'objet de la demande de changement d'affectation se situe au deuxième étage de l'immeuble, à l'instar de la demande telle qu'introduite à l'origine, mais située du côté de l'avenue Brugmann de l'immeuble ;

Considérant que les particularités des lieux fait apparaître ce qui suit :

- L'immeuble de la demande est implanté au coin des avenues Brugmann et Albert ;
- Son affectation est mixte, entre commerce au rez-de-chaussée et au premier étage (bureaux du commerce) et logement aux autres étages (6 appartements : 2 par étages),
- Un appartement du 2^{ème} étage est vide depuis la fin de l'année 2009 (appartement côté Brugmann),

Considérant que le projet :

- Supprime l'affectation d'un appartement au deuxième étage afin d'étendre les bureaux de la banque/assurance (coté avenue Albert) ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un important noyau commercial de la commune ;

Considérant que le site est très bien desservi en transport en commun ;

Considérant que les deux axes structurants sont très fréquentés ;

Considérant que la suppression du logement au profit des bureaux du commerce (banque/assurances) participe au développement de la mixité dans la ville ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation du 02/06/2010, a émis un avis portant sur :

- la suppression du logement et que celle-ci peut exceptionnellement s'envisager, en raison de l'extension souhaitée de ce noyau commercial (PRAS 0.12) , mais à condition d'implanter les bureaux dans l'appartement du deuxième étage inoccupé coté avenue Brugmann, moins bien orienté que celui avenue Albert;
- La création du commerce au 2^{ième} étage de l'immeuble et que celle-ci ne peut s'envisager que du côté moins bien orienté de l'étage, afin de conserver la bonne orientation pour le logement ;

- L'extension de plus de 500m² de commerce en zone d'habitation, qui peut s'envisager en raison de la présence du liseré de noyau commercial dans lequel se situe le bien ;

Considérant que la présente demande telle que modifiée en vertu de l'article 126/1, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, modifie la demande telle qu'introduite de sorte à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure en déplaçant le projet dans l'appartement symétrique du deuxième étage côté avenue Brugmann ;

Considérant dès lors que le projet peut répondre au bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw

Overlegcommissie zitting van 3 november 2010 onderwerp nr 06

Dossier nr16-39.326-10 – onderzoek nr 4026/10

Aanvrager : DEXIA BANK nv c/o M. M. Awauters & J. Amandt

Ligging : Brugmannlaan, 247

(Onderwerp : bestemmingswijziging van een appartement op de tweede verdieping om bij te voegen bij het bank / verzekeringenkantoor)

Advies

Gezien de sociale en economische redenen ;

Gezien van de resultaten van de speciale regelen van de openbaarmaking ;

Overwegende dat het Gewestelijk Bestemmingsplan de aanvraag op typische woongebieden, met handelslint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte ;

Overwegende dat de aanvraag op bestemmingswijziging van een appartement (2 de verdieping) wat betreft om bij te voegen bij bankkantoor ;

Overwegende dat de bijzondere openbaarmakingsregelen van toepassing zijn omwille van GBP :

- algemene voorschrift 0.12 een lint voor handelskernen n°22.
- uitbreiding van een handelszaak in typisch woongebied groter dan 500m.

Overwegende dat deze aanvraag beroep heeft gedaan op het artikel 126/1 van het BWRO om de aanvraag te wijzigen: het appartement dat onderwerp uitmaakt van de aanvraag tot bestemmingswijziging situeert zich op het tweede verdiep van het gebouw, zoals in de originele aanvraag, maar gelegen aan de kant van de Brugmannlaan;

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken wat volgt aan het licht brengen :

- Het gebouw van de aanvraag ligt aan de hoek van de lanen Brugmann en Albert ;
- Zijn bestemming is gemengd tussen handels op de gelijkvloers en eerste verdieping, en woningen op die andere verdiepingen (6 appartementen : 2per verdiepingen) ;

Overwegende dat het ontwerp :

- Verandert de bestemming woning van 1 appartement op de 2de verdieping om bij te voegen bij bank en verzekeringen kantoren ;

Overwegende dat het project in een belangrijke gemeentelijk handelskernen ligt ;

Overwegende dat het goed heelgoed van algemene vervoeren voorzien is ;

Overwegende dat die twee structurerende ruimten veel druk bezocht zijn ;

Overwegende dat die afschaffing van de woning ten bate van handelskantoren (bank/verzekeringen)deelt neemt met het de ontwikkeling van de stad gemengd karakter ;

Overwegende dat de overlegcommissie van 02/06/2010 een advies afgeleverd heeft met betrekking op :

- De afschaffing van een woning en die kan uitzonderlijk voorzien zijn, wegens de willende ontwikkeling van deze handelskernen (BHG 0.12) ;
- De vergroting van meer dan 500m² oppervlakte van handels in typische woongebieden, die voorzien kan zijn, wegens die aanwezigheid van het lint voor handelskernen.

Overwegende dat deze aanvraag gewijzigd is door de toepassing van het artikel 126/1 om aan de goede plaatselijke aanleg te voldoen. De originele aanvraag is zodanig gewijzigd om aan het advies en de bezwaren tijdens de procedure te voldoen door het project te verplaatsen naar het appartement op het tweede verdiep gelegen aan de kant van de Brugmannlaan.

Overwegende dat het huidige project dus kan voldoen aan de goede plaatselijke aanleg.

Gunstig advies

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 3 novembre 2010 objet n°07

Dossier 16-39.315-10 - Enquête n°4025/10

Demandeur : SICLI sa c/o M. Raymond DE MEESTER

Situation : Chaussée de Neerstalle, 430

Objet : la régularisation de l'aménagement du parking et la mise à jour des installations

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Vu le rapport d'incidences ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'aménagement du parking et la mise à jour des installations ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de :

- PRAS - art.0.6 : prescriptions générales : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- PRAS - art.3.5.1 : prescriptions particulières : caractéristiques urbanistiques ;
- OPE - art. 12 et 40 : Permis d'environnement de classe IB – PERMIS MIXTE ;

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

- Le site est implanté le long de la chaussée de Neerstalle. L'îlot est formé par la chaussée, la rue du Merlo au Nord et la rue Baron Guillaume Van Hamme à l'Est ;
- L'entreprise SICLI s.a. est une firme produisant des dispositifs pour l'extinction des incendies. L'activité occupe une grande partie du cœur de l'îlot. L'activité de l'entreprise consiste principalement à l'assemblage et à la finition des pièces. La production de déchets nocifs pour l'environnement et pour l'être humain est donc très limitée ;
- Un permis d'environnement daté du 04.12.2006 a déjà été octroyé. Les activités n'ont pas été modifiées. Seules les installations ont subi quelques adaptations ;
- Le site se compose de :
 - o Un bâtiment administratif à l'angle de la chaussée de Neerstalle et de la rue du Merlo ;
 - o 3 immeubles de logement le long de la chaussée de Neerstalle et implantées en ordre discontinu ;
 - o Un bâtiment destiné aux essais de tuyaux le long de la chaussée ;
 - o Un vaste entrepôt et bâtiment industriel (production) au cœur de l'îlot ;
- L'ensemble du site présente une certaine dénivellation, de telle sorte que le bâtiment de production se situe 2 mètres plus haut environs que la chaussée de Neerstalle ;
- Les espaces non bâtis sont consacrées au parcage, circulations, dépôts divers ;
- Les limites séparatives à l'intérieur de l'îlot sont principalement constituées des clôtures métalliques, tantôt doublées de haies ou d'écrans arbustifs (au Nord et à l'Est) ;
- Le long de la chaussée de Neerstalle, hormis les façades des immeubles de logement et celles du bâtiment administratif, l'alignement est matérialisé par des murs de clôture en plaques de béton, portails d'accès métalliques pleins, le tout, inesthétique et délabré ;
- Les espaces de circulation automobile, de stationnement et d'entreposage ne sont pas hiérarchisées, portent atteinte à l'habitabilité des logements en lisière du site ainsi que de l'école située au Sud ;

Considérant que le projet :

- Vise la régularisation d'un parking pour 11 emplacements, implanté perpendiculairement à la chaussée, et sur la gauche de l'immeuble de logements n°418 ;
- Vise la mise en conformité de certaines installations techniques liées à l'activité ;

Considérant qu'en matière d'environnement :

- Le projet vise l'adaptation de certaines installations :

- o La quantité de déchets dangereux est passée de 500kg à 1 Tonne (stock de halons) ;
- o Une nouvelle zone de stockage de bouteilles de gaz inerte pour les bains de soudure a été aménagée dans le bâtiment ;
- o La zone de stockage DRP3 a été supprimée ;
- o Des zones de stockage de bouteilles de gaz vides ont été aménagées à l'extérieur ;
- o Le nombre d'emplacements de parking est actuellement de 51 places au lieu des 43 précédemment ;
- o Un aménagement de parking pour vélos (au centre du site) a également été prévu afin de favoriser les moyens de transport alternatifs ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- PRAS (art.0.6) : prescriptions générales : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- PRAS (art.3.5.1) : prescriptions particulières : caractéristiques urbanistiques ;
- OPE art. 12 et 40 : Permis d'environnement de classe IB – PERMIS MIXTE ;

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

Considérant que cette entreprise urbaine occupe une grande partie du cœur de l'îlot ;

Considérant que les installations sont en place depuis le début des années 1960 ;

Considérant que, pour les besoins de fonctionnement, certaines zones de stockage sont situées à l'extérieur des bâtiments ;

Considérant que certaines d'entre elles portent atteinte à l'habitabilité des habitations sises chaussée de Neerstalle ;

Considérant que les zones de stationnement ne sont pas conçues dans un souci paysager et de préservation des qualités de l'intérieur de l'îlot, notamment par le manque de verdurisation, de qualité des espaces résiduels et de protection des logements entourant le site ;

Considérant que les limites séparative du site sont de piètre qualité, notamment du côté de l'école ;

Considérant que les abords de la chaussée de Neerstalle méritent d'être nettement améliorés ;

Qu'il s'indique en conséquence, de présenter un plan paysager de l'ensemble du site, améliorant les qualités des zones mitoyennes, aménageant les zones de stationnement en y prévoyant des plantations (aménager le nombre d'emplacements en conséquence), réorganisant de manière rationnelle des zones de stockage, et en présentant un plan des abords de qualité de la chaussée de Neerstalle ;

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 :

- Présenter un plan paysager de l'ensemble du site, améliorant les qualités le long des espaces publics, des zones mitoyennes, aménageant les zones de stationnement en y prévoyant des plantations (aménager le nombre d'emplacements en conséquence et en tout état de cause supprimer les emplacements 50 et 51), reculant le stock de palettes, et en présentant un plan des abords de qualité de la chaussée de Neerstalle ;
- Modifier éventuellement les formulaires en conséquence ;

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

La commission rappelle au demandeur la nécessité de fournir le plan d'implantation modifié à l'IBGE dans les délais de rigueur du permis d'environnement.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

**Commission de Concertation
séance du 03/11/2010
objet n°08**

Dossier 16-39543-10 - Enquête n°4028 /10

Demandeur : Clinique Fond'Roy asbl c/o M. Derely

Situation : Dieweg, 069 Chée de Saint-Job 294

**Objet : la restructuration d'équipements sportifs, création
d'infrastructures hospitalières et d'accueil pour adolescents**

Avis

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 10 novembre 2010.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

**Commission de Concertation
séance du 3 novembre 2010
objet n°09**

Dossier 16-39.521-10 - Enquête n°4022/10

Demandeur : CROTOL sa c/o M. Toledano

Situation : Rue Victor Allard, 28-32

**Objet : démolir la maison, construire un immeuble de 8 appartements
et une maison uni-familiale**

Avis

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 10/11/2010
vu l'absence du demandeur et de son architecte.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 3 novembre 2010 objet n°10

Dossier 16-39.518-10 - Enquête n°4029/10

Demandeur : M. et Mme Van Cutsem-Morel

Situation : Rue Beeckman, 027

Objet : la rénovation d'une habitation et la construction d'une annexe

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Que les réclamations portent essentiellement sur :

- La rehausse du mur mitoyen 27/29 nécessite de plus amples informations (ancrages, fondations, ...). Il s'agit d'un mur de jardin sans fondations, sur lequel une rehausse de +/- 2,20 mètres est proposée ;
- Des évacuations (hotte et autres) sont actuellement placées en façade arrière et latérale gauche, suite à une erreur de l'entrepreneur lors de la 1^{ère} phase des travaux. Ces éléments nécessitent d'être retirés. Il s'indique également de fournir de plus amples informations quant au débouché de la hotte en toiture (non mentionné à partir du 3^{ème} étage) ;
- Sur base des principes directeurs du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme, le projet mérite d'être reconsidéré (profondeur trop importante par rapport aux gabarits existants de l'îlot, et atteinte en intérieur d'îlot trop prononcée) ;
- Le dossier tel que présenté comporte des lacunes :
 - o Orientation du plan erronée et impact sur les ombres portées ;
 - o Pas de représentation des niveaux sur les coupes et élévations ;
 - o Pas d'informations quant à la composition des parois extérieures, ni quant à la distinction des maçonneries existantes et projetées ;
 - o Pas d'indication quant au réseau d'égouts et système d'évacuation des eaux de pluie ni aux modifications qui y seraient apportées ;
 - o Le projet ne fait pas mention des constructions enterrées du bien voisin de droite (n°25) ;
 - o Pas de prise en compte de la structure particulière du sous – sol et des fondations à prévoir pour les rehausses de murs mitoyens ;
 - o La position de la clôture entre le n°25 et le n°27 est mentionnée soit à l'axe mitoyen (en plan), soit sur la parcelle du n°25 (en coupe) ;
 - o Il n'y a pas de représentation graphique des façades des immeubles voisins afin de permettre de comprendre l'intégration du projet dans le cadre bâti environnant ;
- La justification de l'ombre portée par l'immeuble n°29 sur les jardins des n°27 et 25 ne peut justifier de supprimer totalement l'apport de lumière naturelle restant aux n°25 et 23 ;
- Anticiper la future extension du n°25 pour justifier la demande est prématurée ;

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

Considérant que la demande porte sur la rénovation d'une habitation et la construction d'une annexe ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de volume et d'implantation ;

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

- La maison uni-familiale mitoyenne, implantée en ordre continu, présente un gabarit R+2+T ;
- Elle est composée de 2 pièces en enfilade. La maison voisine de droite présente le même profil ;
- Le PU 16-39959-10 a permis l'aménagement des combles et la réalisation d'une lucarne sur chacun des versants de la toiture principale ;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la rue et présente une pente ascendante vers le fond de la parcelle ;

- La maison de gauche est implantée en recul, sur "la butte" du jardin, une annexe d'un niveau est implantée en mitoyenneté. Elle présente un mur mitoyen imposant, au Sud de la demande ;

Considérant que le projet :

- Vise la construction d'une annexe sur deux niveaux dont le niveau inférieur est implanté 0.7m plus bas que le niveau du rez – de – jardin, sur une profondeur de 4.45m, et couverte par une toiture plate verdurisée ;
- Rehausse, pour se faire, le mur mitoyen de droite de +/- 3.3m ;
- Rehausse également le mur mitoyen de gauche ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Le Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, 2°, l'extension dépassant de plus de 3m la maison voisine de droite ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- La demande de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- L'application de la prescription 0.6 du PRAS, les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant le dénivelé du terrain ;

Que les pièces de vie sont situées à un niveau plus élevé que celui de la rue ;

Que leur superficie est limitée à 2 pièces en enfilade ;

Qu'elles ne répondent pas aux besoins de vie d'une habitation unifamiliale et ne participent pas au contact avec le jardin ;

Que ce jardin est en pente vers la maison, ce qui diminue l'apport d'éclairage naturel dans les pièces de vie ;

Considérant que les fenêtres de l'annexe de la maison voisine de gauche sont intrusives vis – à – vis de la façade arrière du bien faisant l'objet de la demande ;

Que la maison d'habitation voisine se développe plutôt au – delà de l'annexe précitée ;

Considérant que le projet a un impact important sur la parcelle de droite en imposant la rehausse du mur mitoyen de droite de +/- 3.3m de haut ;

Que cette rehausse entraîne une perte d'ensoleillement importante, le projet étant orienté au Sud de la maison voisine de droite ;

Que l'impact sur la maison de gauche est moindre, celle-ci étant implantée au Sud et en hauteur ;

Que, bien que la maison sise au n°29 ait un impact sur l'ensoleillement du bien et de la maison sise au n°25, l'impact de cette rehausse est important ;

Que dès lors, la dérogation au RRU est trop importante et ne peut se concevoir en tant que tel ;

Qu'il y a lieu de limiter le projet d'extension à un seul niveau ;

Considérant que le projet, de par les choix de matériaux et le traitement de la toiture plate végétalisée, s'intègre au cadre architectural du bien, moyennant réduction ;

Considérant néanmoins, qu'il s'indique de fournir des éléments supplémentaires permettant de juger la bonne intégration du projet modifié dans le cadre bâti environnant, en complétant les vues en élévation avec les immeubles voisins ;

Considérant qu'en ce qui concerne la composition des parois, la demande est assortie d'une proposition PEB, traitée de manière séparée ;

Considérant néanmoins, qu'il y a lieu d'apporter des compléments d'informations quant au mode de construction des rehausses de mitoyenneté ;

Considérant également qu'il s'indique de fournir des plans complémentaires concernant le réseau d'égouttage et de récupération des eaux de pluie ;

Considérant qu'il s'indique de préciser le mode d'évacuation des gaz brûlés et de la hotte (plans et façades) et se conformer aux règles en vigueur, notamment en ce qui concerne les éléments placés en mitoyenneté de gauche et à proximité de cette maison d'habitation ;

Considérant que le plan d'implantation comporte quelques différences (situation existante et projetée) en ce qui concerne l'implantation de la maison voisine de gauche ;

Considérant que le reste des réclamations relève du Code Civil ;

Considérant également que les châssis de la façade avant n'ont pas fait l'objet d'une demande de modification de matériau et que ceux placés portent atteinte à l'esthétique générale de la rue ;

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 réduire les dérogations et de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis émis au cours de la procédure ;

- Corriger le plan d'implantation de la situation existante (implantation de la maison voisine de gauche) ;
- Renoncer à l'extension de l'étage en façade arrière et maintenir le niveau de celle du rez-de-jardin (hauteur intérieure 2m60);
- Préciser en coupe la rehausse des murs mitoyens et les modes de mise en œuvre ;
- Fournir le plan des façades arrière en mentionnant les constructions voisines ;
- Fournir un plan du réseau des égouts et de récupération des eaux de pluie ;
- Préciser le mode d'évacuation des gaz brûlés et de la hotte (plans et façades) et se conformer aux règles en vigueur, notamment en ce qui concerne les éléments placés en mitoyenneté de gauche et à proximité de cette maison d'habitation ;
- Conserver les divisions existantes afin de conserver au moins la personnalité de la maison existante, vu le choix du PVC peu respectueux de son esthétique ;
- modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 3 novembre 2010 objet n°11

Dossier 16-39.279-09 - Enquête n° 4024/10

Demandeur : DOUBLE ACCES s.a. c/o M. ROLIN et Mme C. NEUHUYS

Situation : Avenue Dolez, 067 et 069

Objet : la régularisation de la transformation d'annexes à l'arrière des bâtiments 67 et 69 et connexion des deux maisons

Avis

Vu l'avis de la CRMS rendu en sa séance du 08.09.2010 ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la transformation d'annexes à l'arrière des bâtiments 67 et 69, l'augmentation du nombre de logement et connexion des deux maisons ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme d'implantation (Titre article 4, §1, 2°) ;

Considérant que le Procès-verbal d'infraction 09/27 porte sur la démolition d'un arrière bâtiment, la modification de la forme de la toiture, la couverture de la cour et le percement du mitoyen ;

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

- le n°67, la maison uni-familiale de gabarit bel étage+1+T dispose d'un atelier R+1 à l'arrière, distant de la maison principale de 8,96 mètres ;
- la cour atteint le niveau du sous-sol sur une partie de la cour ;
- le n°69, la maison uni-familiale de gabarit R+2+T dispose d'une arrière maison de gabarit R+T distant de la maison principale de 2,64 mètres ;
- les deux maisons disposent d'un jardin profond à l'arrière ;

Considérant que le projet :

- Pour le n°67 (maison de droite) :
 - o La maison est divisée en 2 appartements en duplex de 1ch + bureau ;
 - o Une terrasse entrante est créée dans le versant arrière de la toiture au profit du second appartement ;
 - o L'atelier R+1 est transformé en R+T et est prolongé vers la maison, laissant une cour de 3,00 mètres de profondeur. Il est affecté à un bureau accessoire à un logement (n°69) ;
 - o L'atelier présente un mur aveugle au fond de cette cour, en liaison avec le 1^{er} logement duplex dans le bâtiment à rue ;
 - o Le sous-sol a été étendu sous la cour afin de créer un accès vers le bureau depuis la rue ;
- Pour le n°69 (maison de gauche) :
 - o La maison reste uni-familiale ;
 - o L'arrière maison est affectée au logement uni-familial et a été prolongée vers la maison avant en supprimant la cour ;
 - o Une connexion est créée vers l'ancien atelier de la maison de droite ;
- L'ensemble du jardin a été aménagé au profit du n°69 (maison de gauche) ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- L'implantation - Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4, 2°, l'extension du bâtiment arrière du n°67 dépasse de plus de 3m la maison voisine de droite. La couverture de la cour de la maison n°69 déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme pour ce même motif, par rapport au n°67 ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme énoncées ci-dessus ;
- Prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;
 Considérant les photos jointes au dossier précisant la situation des biens avant travaux illicites ;
 Considérant qu'en ce qui concerne la maison de gauche (n°69), l'extension de l'arrière – bâtiment vers la maison avant a permis d'agrandir d'un seul tenant les pièces d'habitation de cette maison peu profonde ;
 Considérant que cette extension déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation par rapport à la maison voisine de droite ;
 Que cette dérogation n'a pas été sollicitée, mais pourrait se concevoir ;
 Que la création de la terrasse permet un meilleur contact avec le jardin, situé légèrement en contrebas ;
 Considérant que les étages de la maison bénéficient d'une vue relativement dégagée vers le jardin, au-dessus de la toiture de l'extension ;
 Considérant, en ce qui concerne la maison de droite (n°67) ;
 Que l'arrière-maison a été démolie et agrandie vers la maison à rue ;
 Que cette extension génère un espace de grande profondeur et ouvert uniquement sur le jardin ;
 Considérant que la cour intermédiaire a été réduite à 3,00 mètres ;
 Que les pièces d'habitation sises au rez-de-chaussée de la maison à rue bénéficient de peu d'éclairage naturel à l'arrière ;
 Considérant que l'extension déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation ;
 Que cette dérogation n'a pas été sollicitée et ne peut donc se concevoir ;
 Considérant que le logement bénéficie de vues dégagées à partir du 1^{er} étage ;
 Considérant que la maison uni-familiale a été divisée en 2 unités de logements de petite taille ;
 Considérant que le logement situé au 2^{ème} étage et sous combles dispose de peu de qualités d'habitabilité, de par le manque de lumière naturelle, l'empiètement sur sa surface de la terrasse rentrante, et la faible hauteur sous plafond des espaces sous combles ;
 Considérant que la demande n'est pas accompagnée d'un avis du SIAMU ;
 Considérant que ce logement ne peut se concevoir ;
 Considérant que l'immeuble de droite doit rester un logement uni-familial bénéficiant d'un accès au jardin, comme en situation existante de droit ;
 Que l'ancien atelier est utilisé au profit de la maison de gauche ;
 Que le mur pignon du côté de la maison avant est aveugle ;
 Que l'habitabilité de la maison de droite est totalement compromise avec le projet ;
 Considérant que l'aménagement du jardin au profit d'une seule maison ne répond pas aux objectifs de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, en ce que la maison de droite ne bénéficie plus que d'une petite terrasse résiduelle ;
 Considérant également que cet espace résiduel est de piètre qualité et que la profondeur de l'extension est trop importante dans l'îlot ;
 Que l'augmentation de densité doit rester limitée aux quelques extensions existantes ;
 Considérant que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 3 novembre 2010 objet n° 12

Dossier 16-39.545-10 - Enquête n° 4023/10

Demandeur : M. Henri APPELSTEIN

Situation : Drève du Caporal, 35

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

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU – Titre I, article 7, §1 en terme d'implantation, et de l'application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;

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

- La villa 4 façades est implantée sur un terrain de fond, à +/- 5 m des limites latérales et 8.6m de la limite avant ;
- Les accès sont situés au niveau du sous-sol, le jardin est situé au niveau du rez, en partie en façade avant, en zone latérale gauche et à l'arrière ;
- Le sous-sol comprend un garage pour 1 voiture ;
- L'accès carrossable et la zone de manœuvre sont pavés ;
- La construction située à gauche est imposante par sa profondeur ;

Considérant que le projet vise :

- L'extension arrière du rez ;
- La création d'un garage de 2 voitures sous le jardin avant, couvert par une toiture jardin ;
- Le déplacement de l'escalier d'accès en zone latérale, couvert par un portique végétal ;
- Le remplacement des pavés par des dalles gazon remplies de graviers pour la zone de manœuvre ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- L'implantation (RRU Titre I, article 7, §1), le garage étant implanté proche des limites mitoyennes ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme précitée ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 – art. 0.6 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant que le projet prévoit une extension en sous-sol, destinée à accueillir un garage pour 2 emplacements ;

Que cette construction est prévue à proximité des limites mitoyennes ;

Considérant que le garage est cependant enterré sous le jardin avant et couvert d'une toiture jardin ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation est acceptable ;

Considérant l'extension des espaces de vie au rez-de-chaussée ;

Que l'extension arrière ne porte pas d'ombre sur les parcelles voisines ;

Que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'extension est protégée par des jardinières ;

Considérant que les interventions respectent les qualités architecturales du bien et améliorent les qualités d'habitabilité de la maison ;
Considérant que le projet respecte les qualités de l'intérieur d'îlot et peut se concevoir ;
Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 3 novembre 2010 objet n°13

Dossier 16-39.583-10 - Enquête n° 4037/10

Demandeur : LACRE s.a. c/o M. Anatoli GELDFELD

Situation : Avenue Circulaire, 006

Objet : l'extension d'une maison d'habitation unifamiliale

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50 (AGRBC du 27/05/1999) et du PdL n°32 du 24/04/1970 ;

Considérant que la demande porte sur l'extension d'une maison d'habitation uni-familiale, sise en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de :

- La demande de dérogation au PdL en terme d'implantation et d'esthétique ;
- Application à l'article 67 du CoBAT (application des mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol : prescription 0.6 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot) ;

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

- Le terrain situé en intérieur d'îlot bénéficie d'un accès depuis l'avenue Circulaire et d'un tronçon de terrain non bâtissable entre les n°4 et 8 ;
- Le terrain est bâti d'une maison unifamiliale de gabarit R+Toiture Mansard ;
- Le permis de lotir permet la construction d'un immeuble à appartements ;
- La zone de bâtisse est délimitée à 7 ou 8 mètres des parcelles voisines, la maison existante déroge légèrement à cette zone d'implantation ;

Considérant que le projet :

- Vise l'extension de la villa en vue d'étendre le séjour, et de créer une chambre supplémentaire à l'étage ;
- Opte pour une intervention moderne et sobre, au volume arrondi recouvert de bardage de bois vertical ;
- Maintient un abri de jardin en brique existant ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- L'implantation, la villa existante débordant légèrement de la zone d'implantation ;
- L'esthétique, pour le bardage en bois de l'extension ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- Les dérogations précitées ;
- Les actes et travaux en intérieur d'îlot (application de l'article 67 du CoBAT) ;

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

Considérant que le potentiel construction du permis de lotir permet un immeuble à appartements ;
Que cependant le projet vise l'extension de la villa ;

Que l'extension s'exprime par une volumétrie et des matériaux sobres et modernes, tranchant avec la construction existantes ;

Que le bardage bois permet la courbure des angles et la bonne ventilation du revêtement ;

Considérant que l'extension respecte le cadre bâti et végétal de la parcelle ;

Que les travaux ne portent pas atteinte à l'utilisation des jardins des habitations voisines ;

Considérant que le projet participe à la protection de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux.

Avis favorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

Séance du 03/11/2010

Objet n°14

Dossier 16-39365-10 - Enquête n°3900/10

Demandeur : Regie des Bâtiments c/o M. Tavernier

Situation : avenue Circulaire 3

Objet : bâtiment de la mire centrale avec changement d'utilisation de bâtiment pour les observations à celui de bureaux

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Vu l'avis fermement défavorable de la CRMS, émis en sa séance du 03.03.2010

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et en ZICHEE

Considérant que la demande porte sur le réaménagement d'un bâtiment d'observation dénommé « Mire centrale » du site de l'Observatoire, en bureau et installations sanitaires

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les raisons suivantes :

- Application de l'article 207§1 alinéa 4 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire
- Application de l'article 333 du CoBAT : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à l'inventaire provisoire
- ZICHEE du PRAS

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

- Le bâtiment est implanté au milieu du site de l'Observatoire et fait partie des petits bâtiments techniques nécessaires aux observations ;
- Il présente un petit gabarit et une toiture courbe.
- Le plan est sur 3 travées dont un accès central et 2 espaces latéraux qui comportent des imposants socles de mires en maçonnerie

Considérant que le projet :

- Démolit les socles
- Réaménage le bâtiment sur 2 niveaux
- Crée une travée centrale avec entrée, escalier et sanitaires et 2 bureaux par niveau;
- Propose une nouvelle toiture isolée

Considérant qu'une visite à été effectuée sur place en date du 18 octobre 2010, en présence du maître d'ouvrage, de la CRMS et de la DMS ;

Vu l'avis de la CRMS reconsidéré après visite sur place ;

Considérant l'intérêt architectural, historique et scientifique de l'observatoire de son site et de ses bâtiments ;

Considérant cependant, que la mire centrale a déjà subi des transformations (escaliers, toiture) ;

Considérant que les massifs pyramidaux en maçonnerie ne répondent plus à leur utilisation première (stabilité des instruments) et n'ont, dès lors, plus raison d'être ;

Considérant que les baies peuvent être ouvertes sans porter préjudice à l'intérêt architectural de l'édifice pour autant que ces travaux soient réalisés avec soins ;

Considérant que la modification de la toiture se réalise dans le respect des bâtiments ;

Considérant cependant, que les ouvertures proposées dans les pignons risquent de porter atteinte aux qualités du bâtiment en ce qu'il exprime un langage architectural étranger au style général du site ;

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 ;

- De ne pas réaliser les ouvertures dans les pignons ,
- De percer les baies avec soin et prévoir des châssis en bois.

Avis favorable

A condition de :

1. répondre aux conditions émises ci-dessus,

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

Séance du 03/11/2010

Objet n°15

Dossier 16-39593-10 - Enquête n°4018/10

Demandeur : Service d'incendie et d'Aide médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale

Situation : Avenue de la Chênaie, 161C

Objet : l'extension du poste avancé des pompiers et la régularisation de la pose d'une antenne sur la toiture

Avis

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-39593-10 introduite par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de l'extension du poste avancé des pompiers, sis avenue de la Chênaie, n°161c ;

Attendu que l'accusé de réception d'un dossier complet délivré par le Fonctionnaire délégué date du 26.07.2010 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de protection du site classé "Kauwberg" ;

Considérant que la demande porte sur l'extension du poste avancé des pompiers et la régularisation de la pose d'une antenne sur la toiture ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application des prescriptions du PRAS :

- 0.6 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot,
- 0.7 : équipement d'intérêt collectif qui dépasse la superficie de plancher autorisée dans la zone,
- 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques,
- CoBAT 237 : actes et travaux dans la zone de protection du Kauwberg,

Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 20.09.2010 au 04.10.2010 et que la demande a été présentée en séance publique de la Commission de concertation en date du 20.10.2010 ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- La qualité résidentielle des lots du permis de lotir et l'opposition de 50% des lots à la modification de la destination,
- L'absence de la mention dans le formulaire de demande de permis que le bien est situé dans le permis de lotir,
- L'augmentation du nombre de sorties, la démultiplication des nuisances sonores et l'intensité du trafic,
- L'abattage d'arbres réalisé antérieurement qui aurait dû être soumis à permis d'urbanisme ;
- Le garage pour les véhicules privés qui augmente le volume du projet,
- Le non-respect des caractéristiques urbanistiques (prescription 1.5.2 du PRAS),
- Le pavement de l'avenue, les zones 30 des voiries avoisinantes,
- La destruction d'un jardin en friche,
- La prévision de plusieurs vues à hauteur non réglementaire,

Vu l'avis favorable émis par la Commission royale des Monuments et des Sites en sa séance du 27.10.2010 ;

Vu l'avis de Vivaqua ;

Considérant que la Commission de concertation a remis son avis à une date ultérieure afin de procéder aux vérifications juridiques nécessaires suite aux réclamations estimant

que le bien sur lequel porte la demande est régi par le permis de lotir n°165 délivré le 02.12.1970 ;

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

- L'îlot sur lequel porte la demande est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique,
- La caserne existante, installée sur place depuis 1975, couvre les besoins en interventions de la partie Sud de la Région (Uccle, une partie d'Ixelles, de Forest, Watermael-Boisfort) et les communes avoisinantes (Linkebeek, Rhode-St-Genèse, Aalsemberg, Dworp et Beersel),
- Le bâtiment de la caserne, bâti en mitoyenneté et en léger recul de l'alignement, présente une profondeur de l'ordre de 42.80 mètres au rez-de-chaussée et 2 étages sous toit plat sur une profondeur de l'ordre de 18.50 mètres,
- Le terrain de droite, sur lequel porte la demande, n'est pas bâti,
- Ce terrain résulte de la réunion des lots 3 et 4 du PL 165, suite à la péremption de celui-ci,
- La caserne est occupée par 7 pompiers, les véhicules utilisés sont une ambulance, un camion pompe et un véhicule de service,
- Les véhicules du personnel sont garés en dehors du site,

Considérant, en ce qui concerne les recherches relatives à la validité du permis de lotir :

- Que le permis de lotir a été délivré le 02.12.1970,
- Que l'arrêté royal du 16.04.1973, publié au Moniteur belge du 07.06.1973 annule la décision octroyant le permis de lotir,
- Que l'arrêté royal du 16.11.1973 "rapporte" l'arrêté du 16.04.1973,
- Que des recherches ont été effectuées auprès du receveur de l'enregistrement en vue d'établir l'historique des actes de vente des différents lots,
- Que la chronologie qui découle de ces recherches établit :
 - ° Que le lot 2 du permis de lotir a été vendu le 11 mars 1974,
 - ° Que le lot 1 a été vendu le 16 juin 1978,
 - ° Que les lots 3 et 4 sur lesquels porte la demande ont été acquis par le SIAMU le 18 septembre 1979 sans qu'ils aient été vendus à une tierce personne durant le délai de validité dudit permis,

Considérant que seul le lot 2 a été vendu alors que le permis de lotir était en vigueur ;
Que la loi du 29 mars 1962 disposait que la péremption d'un permis de lotir intervient comme suit 5 ans après délivrance :

- ° Dans l'hypothèse où au moins 1/3 (soit 33.33%) des lots n'a pas été vendu, loué pour plus de 9 ans ou fait l'objet de constitution d'emphytéose ou de superficie, ce qui est le cas, 1 seul lot, (soit 25%) ayant été réalisé avant le 03.12.1975,
- ° Pour les lots non réalisés comme décrit ci-avant, à savoir, pour le PL 165, les lots 1, 3 et 4,

Que de plus la jurisprudence du Conseil d'Etat corrobore cette analyse :

- ° en ce que le partage successoral n'est pas assimilable à une vente dans le régime de la péremption des permis de lotir
- ° en ce que la prise des arrêtés royaux du 16.04.1973 et du 16.11.1973 est sans effet sur la péremption du permis de lotir ;

Qu'il en découle que le PL 165 est encore en vigueur uniquement pour le seul lot 2 et ne régit pas le terrain sur lequel porte la demande ;

Que dès lors, il n'y avait pas lieu de renseigner le permis de lotir parmi les motifs d'enquête et que tant les motifs de l'enquête publique sont en conséquence exact ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation de la caserne et la modernisation du service, par :

- la démolition de la partie arrière du bâtiment existant, ramenant sa profondeur de 42.80 mètres à +/- 28 mètres,
 - la construction d'une extension sur le terrain voisin,
- Maintient la dalle de sol de la partie démolie et y aménage un jardin sur dalle dans laquelle des aires de pleine terre sont aménagées pour la plantation de 4 arbres ;
- Propose, pour l'extension, un gabarit R+2 accolé au bâtiment existant et prolongé latéralement d'un gabarit R+TP pour le garage,
- Verdurise l'intérieur de l'îlot suite à la démolition de la partie arrière du bâtiment existant,
- Prévoit le stationnement de l'ensemble des véhicules d'intervention à l'intérieur de l'extension, à savoir une ambulance, un camion pompe plus récent, un camion échelle et un véhicule de service,
- Récupère le garage existant et réduit en profondeur pour les véhicules personnels des pompiers,
- Permet d'augmenter la capacité de la caserne de maximum 2 pompiers, affectés au camion échelle,
- Aménage une salle de sports à l'étage de l'extension,

Considérant que le poste avancé d'Uccle constitue un équipement d'intérêt collectif ou de service public existant depuis 1975 ;

Que sa localisation dans le Sud de la Commune permet de desservir rapidement l'entièreté du territoire de la commune et les communes limitrophes ;

Que le projet vise essentiellement une amélioration du service, le garage ne pouvant pas permettre le stationnement de véhicules récents ;

Considérant que le volume principal du projet propose un gabarit similaire au bâtiment existant, R+2 sur une travée de 8.5m prolongé d'un gabarit R (5.43m de haut) sur une travée de +/- 9m ;

Qu'une zone latérale de +/- 2.8m est maintenue du côté droit ;

Que l'augmentation de la superficie bâtie par rapport au bâti existant est limitée à 228m², superficie réduite au regard des possibilités qu'offre la parcelle dans le respect du RRU ;

Considérant que le projet ne crée pas de vues non conformes au Code civil vers les propriétés voisines ;

Considérant que le mat de l'antenne présente une structure fine et ajourée ;

Que sa présence dans l'environnement est dès lors peu choquante ;

Que la présence de l'antenne est indispensable au fonctionnement du poste avancé ;

Considérant, par rapport à la prescription 0.6 du PRAS :

- Que le projet propose une amélioration substantielle du bâti et du cadre urbain environnant par la démolition de la partie arrière du garage (plus de 4.5m de haut sur une profondeur de +/- 18.5 m),
- Que cette démolition est au profit d'un aménagement de jardin ;
- Qu'il répond de ce fait pleinement à la prescription 0.6 du PRAS et améliore nettement l'intérieur de l'îlot :
 - en augmentant la superficie de la zone de jardin de l'ordre de 185m² dans une zone d'intérieur d'îlot contiguë aux fonds de jardins des maisons construites le long de l'avenue des Pâturins ;
 - en portant à de plus de 30 mètres le vis-à-vis entre la façade arrière de l'important rez-de-chaussée (+/- 4.5 mètres de haut) de la caserne actuelle et les maisons les plus proches sises le long de l'avenue des Pâturins, dont celles des réclamants,
 - en améliorant les vues vers le paysage pour ces maisons,

Considérant, par rapport à la prescription 0.7 du PRAS que :

- l'utilité publique de l'équipement dont le projet prévoit l'extension et l'amélioration du service est établie depuis 1975,

- le lieu est central par rapport au territoire d'intervention de ce poste avancé,
- l'extension est notamment motivée par l'évolution du charroi d'intervention,
- un camion à échelle sortant en intervention en même temps que les autres véhicules, doit compléter le charroi existant, ce qui n'augmente dès lors pas le nombre de sorties,
- dès lors, les nuisances sonores liées aux interventions et l'intensité du trafic ne seront pas augmentées,
- cette amélioration du service justifie les besoins en personnel complémentaire (2 hommes)
- la création d'une salle de sports est utile et justifiée pour l'exercice de la fonction des pompiers, leur activité étant physique et devant être performante,
- le projet permettra de résoudre un problème de stationnement des véhicules personnels des pompiers de garde en les situant dans un garage et non plus dans la rue, comme critiqué par des riverains par le passé,
- il en découle que ce service public sera plus performant et mieux intégré dans l'environnement résidentiel et commercial de la partie d'îlot dans lequel il est implanté de longue date,

Considérant, par rapport à l'article 1.5.2° du PRAS et à la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant que :

- par son gabarit R+2+TP et sa profondeur de bâtisse, le bâtiment existant présente en aspect d'immeuble à appartements prolongé d'un garage qui se développe profondément et constitue à ce titre une exception en intérieur d'îlot,
- l'extension se développe dans une architecture de facture contemporaine et de gabarit comparable pour le volume principal,
- la localisation du nouveau garage, en recul, de gabarit R+TP et de profondeur limitée, constitue une transition entre l'équipement projeté et la maison d'habitation voisine à droite, dont le projet préserve l'ensoleillement de l'Est au Sud,
- la démolition d'une substantielle partie de ce garage au profit d'un jardin aménagé et planté rendra à la partie arrière de la parcelle un aménagement conforme aux caractéristiques urbanistiques des autres jardins de l'îlot,
- le programme nécessite des portes de garage de grande dimension,

Considérant, par rapport à l'article 237 du CoBAT que :

- la Commission royale des Monuments et des Sites estime que le projet ne porte pas atteinte au site vert classé du Kauwberg et que le projet s'intègre au tissu urbain existant assez hétéroclite,
- à cet égard, la motivation développée ci-avant précise la bonne intégration du projet et l'autre rive de l'avenue de la Chênaie longe l'extrémité de l'îlot, à proximité du carrefour de l'avenue Dolez,
- l'autre rive de l'avenue comporte plusieurs maisons qui s'interposent entre le projet et la majeure partie du site classé,
- le garage des véhicules privés permet de libérer le stationnement le long du Kauwberg, ce qui répond également à l'avis de la CRMS,

Considérant que selon plusieurs réclamations, des arbres ont été abattus sans permis d'urbanisme ;

Que le projet est accompagné d'un projet d'aménagement des abords et de l'entièreté de la zone de jardin dont la plantation de plusieurs arbres ;

Que cette situation projetée est plus conforme à l'intérieur de l'îlot que la présence d'un terrain en friche ;

Considérant, en ce qui concerne le caractère de la voirie que l'avenue de la Chênaie est pavée en raison de son caractère paysager à proximité d'un espace naturel et de sa correspondance à la typologie des voiries de la partie Sud du territoire communal ;

Que cependant, la distance de parcours des camions sur l'avenue de la Chenaie est limitée, les camions partant le plus généralement vers l'avenue Dolez ;

Considérant que des réclamations font état de nuisances sonores dues à la présence continue des pompiers ;

Alors que le projet a pour but d'intégrer au mieux le charroi tant professionnel que personnel des pompiers à l'intérieur des bâtiments ;

Que l'aire entre le bâti et les propriétés riveraines est aménagée en jardin, ce qui peut répondre à cette inquiétude ;

Que les véhicules d'intervention seront garés dans l'extension du centre, dont les plans font apparaître des murs très bien isolés ;

Que complémentaiement, la porte par laquelle sortiront les véhicules d'intervention sont situées face au Kauwberg, dans un tronçon où il n'existe pas de maison en vis-à-vis ;

Considérant que des réclamations portent sur des vues à hauteur non réglementaire ;

Que cependant toutes les baies du projet sont conformes au Code civil ;

Considérant que la dalle de sol de l'ancien garage est maintenue, car difficile à démolir, et que bien que percée pour la plantation de 4 arbres, il s'indique d'en améliorer l'aménagement de manière plus végétale ;

Considérant que certains plans ne sont pas dressés à l'échelle de 1/50 ;

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 ;

- Préciser l'essence et la circonférence des arbres à planter et densifier la végétation en fond de parcelle par des arbustes à feuilles caduques, en accord avec le service vert communal,
- Augmenter la verdurisation de la dalle située à l'arrière du bâtiment existant,
- Fournir l'entièreté du plan du rez-de-chaussée projeté et la coupe à l'échelle 1/50,

Avis favorable

A condition de :

1. répondre aux conditions émises ci-dessus,

