

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 6 octobre 2010 objet n°01

Dossier 16-39.491-10 - Enquête n°3996/10

Demandeur : TNC pour AXA Coass Finance c/o Mme De Smet

Situation : Chaussée de Saint-Job, 662

Objet : le placement de 7 enseignes en lettres découpées parallèles à la façade éclairée par des spots

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AGRBC du 08/02/1989) ;

Considérant que la demande porte sur le placement de 7 enseignes en lettres découpées parallèles à la façade éclairée par des spots ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au PPAS en terme d'esthétique (dimension des enseignes) ;

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

- L'immeuble est situé à l'angle de la chaussée et de la place de Saint-Job ;
- Les façades et les châssis sont peints en blanc ;

Considérant que le projet :

- Vise la pose de 7 enseignes en lettres découpées de teinte bleue sur le bandeau situé entre le rez et le 1^{er} étage ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- La superficie totale des enseignes dépasse le prescrit du Plan particulier d'affectation du sol ;

Vu la situation particulière de l'immeuble (maison d'angle présente une façade sur la chaussée et une façade sur la place) ;

Considérant que les lettres découpées présentent une esthétique plus légère que les enseignes sur panneaux ;

Considérant que la demande est conforme au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que les enseignes doivent légèrement être centrées sur les façades en respectant les éléments architecturaux des façades ;

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 émis au cours de la procédure :

- respecter la longueur du bandeau sous les fenêtres du 1^{er} étage, en ne le dépassant pas, reporter le même écart à l'angle du bâtiment (± 30 cm) et centrer les enseignes.

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 10
objet n°02

Dossier 16-39.507-10 - Enquête n°3994/10

Demandeur : M. Massangioli

Situation : Avenue des Chênes, 058

Objet : la mise en conformité du placement d'une piscine dans le jardin d'une villa en intérieur d'îlot

AVIS

Vu l'avis de VIVAQUA ;

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

Vu les explications données en séance ;

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

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du placement d'une piscine dans le jardin d'une villa en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de travaux en intérieur d'îlot (PRAS : 0.6) ;

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

- La parcelle est implantée en intérieur d'îlot, avec le sud côté de l'accès de l'avenue des Chênes ;
- La maison est implantée en milieu de parcelle, avec un pavillon pour les garages en fond et au nord de la parcelle ;
- Le terrain est légèrement en pente du Nord vers le Sud ;

Considérant que le projet :

- Implanter la piscine côté sud de la parcelle, au milieu de l'espace jardin ;
- Lui confère une forme dite de « haricot », avec une margelle étroite, de sorte à l'intégrer au jardin soigné ;

Considérant que la parcelle conserve son aspect verdurisé et que la piscine s'inscrit dans le relief de la parcelle ;

Considérant que le projet comprend le long de la limite mitoyenne la plus proche une épaisse haie et des plantations arbustives ;

Considérant que la vidange de la piscine est assurée par camion citerne ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur les travaux en intérieur d'îlot (PRAS : 0.6) et que ceux-ci peuvent s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n°03

Dossier 16-39.477-10 - Enquête n°3997/10

Demandeur : Société COPAS c/o Beckers c/o E&D Invest Services

Situation : Rue des Fidèles, 35 et 35+

Objet : changer l'utilisation d'un atelier arrière en logement et régulariser l'aménagement de deux terrasses

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation :

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

Considérant que la demande porte sur le changement d'utilisation d'un atelier arrière en logement et la régularisation de l'aménagement de deux terrasses ;

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

- La parcelle est profonde et comprend deux constructions ;
- À front de rue, la maison uni-familiale entre mitoyens, de gabarit R+1+T est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mur mitoyen de gauche ;
- Un passage coché donne accès à un atelier de style "fermette" qui bénéficie d'un grand jardin orienté Sud ;
- Le passage et la cour entre les deux constructions sont pavés ;
- Deux terrasses ont été aménagées en façade arrière de la maison située à front de rue, l'une d'elle ne répond pas au Code civil ;
- Le PU 31.836 a permis la construction d'une serre et d'une terrasse ;

Considérant que le projet vise :

- La régularisation des terrasses :
 - Sur la toiture plate de l'annexe, elle ne répond pas au Code civil et impose le placement d'un pare-vue vers la parcelle de gauche ;
 - Sur la plate forme de la lucarne en toiture ;
- Le changement d'utilisation de l'atelier en maison uni-familiale de deux chambres ;

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

- Les actes et travaux en intérieur d'îlot ;

Considérant que la construction en intérieur d'îlot bénéficie d'un grand jardin orienté Sud ;

Considérant que cette localisation particulière et le style de la construction conviennent bien à une affectation de logement ;

Considérant qu'en conséquence, la cour doit être aménagée en jardin ;

Considérant que cet espace doit être séparé de l'accès à la maison de fond afin de garantir l'intimité de deux logements ;

Considérant que le jardin de la maison avant doit être suffisant et être aménagé substantiellement en pleine terre ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage de la maison avant n'est pas conforme au Code civil ;

Considérant que son implantation permet une vue importante sur la parcelle voisine, ce qui impose le placement d'un claustra en rehausse du mur mitoyen, ce qui diminue l'ensoleillement de la parcelle voisine ;

Considérant qu'une terrasse pourrait être construite entre l'annexe et le mur mitoyen de droite ;

Considérant que l'aménagement d'un jardin au bénéfice de cette maison offre un espace extérieur adéquat ;

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 émis au cours de la procédure :

- prévoir une haie vive entre l'accès à la maison arrière et un jardin pour la maison avant (jusqu'au mur Sud du bureau de la maison de fond), qui délimite les deux logements et leurs abords ;
- Proposer de déminéraliser le jardin de la maison avant en proposant une zone substantiellement de pleine terre ;
- Aménager un petit jardin de pleine terre devant le bureau arrière et y planter un arbre ;
- Limiter la terrasse et au claustra au 1^{er} étage de la maison avant, à 1m, éventuellement proposer une terrasse suspendue entre l'annexe et le mur mitoyen de droite ;
- Limiter la zone pavée à l'accès piéton de la maison arrière.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n° 04

Dossier 16-39.508-10 - Enquête n°3999/10

Demandeur : M. et Mme Swaelens

Situation : Avenue du Maréchal, 10

Objet : l'ajout d'un garage enterré (modification du Permis d'urbanisme n° 39295)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu la note explicative ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un garage souterrain en zone latérale d'une villa uni-familiale trois façades ;

Considérant que la transformation et l'extension de la maison en zone latérale pour la création d'un bureau en demi-sous-sol et la création d'un grand séjour largement ouvert sur le jardin a fait l'objet du permis 39.295 délivré le 02/03/2010 ;

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

- o La grande parcelle est orientée Sud à rue et présente une belle largeur à l'alignement ;
- o Elle comprend plusieurs arbres à haute tige ;
- o La maison existante et de caractère est implantée avec recul vis-à-vis de la rue et le long de la mitoyenneté gauche ;
- o Elle présente un rez-de-chaussée un peu surélevé, avec un gabarit de R+1+toiture et ne dispose pas de garage ;
- o La maison mitoyenne voisine présente un gabarit similaire et une profondeur moins grande que celle de la demande ;
- o La villa voisine de droite dispose d'un garage en sous-sol le long de la mitoyenneté de la demande ;

Considérant que le projet de la présente demande :

- o Crée un garage au volume presque enterré en zone latérale droite, à l'instar de celui de la maison voisine de droite et alignée sur celui-ci ;
- o Vu son implantation en recul par rapport à la rue, le projet crée pour ce faire une nouvelle entrée carrossable de la parcelle, ce qui nécessite le déplacement de l'arbre d'alignement ;
- o Crée une terrasse sur sa toiture ;
- o Conserve la haie existante par un recul de la construction de 0,37mètres de la mitoyenneté, également à l'instar du garage existant de la maison voisine de droite ;
- o Conserve également le portail existant et carrossable de la parcelle, ainsi qu'une zone en gravier vers l'accès de la maison ;

Considérant que l'avenue Maréchal, dont la circulation est à double sens, est étroite et ne permet pas le parking en voirie ;

Considérant que le projet inscrit le nouveau volume de garage de manière discrète, afin de conserver le caractère paysager de la parcelle et le caractère ouvert de la typologie de son habitat ;

Considérant cependant que le portail existant permet encore l'entrée de véhicule dans la zone de recul de gravier, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant que le rhododendron en zone de recul a un développement important ;

Considérant également que lors du permis n°39.295, le Service Vert a demandé de densifier les arbustes à fleurs en lisière de parcelle, ce qui n'est pas renseigné dans les plans de l'actuelle demande ;

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

- o CoBAT (art.153) : dérogation au RRU en ce qui concerne :

- l'implantation du garage en zone de recul latérale et que celle-ci peut s'envisager , compte tenu de la présence du garage de la maison voisine de droite, le maintien de la haie et le respect de la typologie de l'habitat ; et à condition de verduriser sa toiture, l'espace de la terrasse de la maison étant suffisant en façade arrière et au milieu du jardin ;
- l'aménagement de la zone de recul dont il faut réduire la surface de gravier à celle d'un aménagement piétonnier et restituer le reste de la zone au jardin ;

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 émis au cours de la procédure :

- Préserver le caractère vert de la zone de recul et de la zone latérale, garantir un recul de 1,9m non accessible, en toiture verte extensible, soit par d'autres moyens ;
- Limiter la zone de gravier en zone de recul en proposant un volume de plantation complémentaire (arbustes à fleurs) ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n°05

Dossier 16-39.517-10 - Enquête n°3998/10

Demandeur : M. Stéphane DESCHAMPS

Situation : Rue de la Magnanerie, 52

Objet : la régularisation de l'aménagement d'une terrasse en façade arrière d'une maison uni-familiale

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du permis de lotir n°356 du 17/05/1988 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la construction d'une terrasse en façade arrière 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 permis de lotir en terme d'implantation ;

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

- La maison uni-familiale entre mitoyens, de gabarit R+2, bénéficie d'un jardin orienté SO ;
- Les locaux de vie sont situés au 1^{er} étage et bénéficie d'une terrasse de +/- 11m² ;
- Le permis de lotir limite la profondeur de la zone de bâtisse à 11m ;
- Les deux maisons voisines sont moins profondes ;

Considérant que le projet :

- la régularisation de la construction d'une terrasse sur pilotis au 1^{er} étage, et d'un escalier extérieur menant au jardin depuis le rez ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- l'implantation, la construction de la terrasse sur pilotis ayant été faite en dehors de la zone de bâtisse ;

Considérant que le projet vise l'agrandissement de la terrasse existante ;

Considérant que le jardin se situe 1.5 niveau plus bas que le séjour ;

Considérant que des travaux similaires ont été fait sur la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que le projet prévoit le placement de bacs à plantes afin de préserver l'intimité, dans le respect du code civil ;

Considérant que les jardins sont profonds.

Avis FAVORABLE

Condition à inscrire dans le permis :

- Respecter la distance de 1,90m de la limite de la parcelle en élargissant le bac à plantes.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n° 06

Dossier 16-39.536-10 - Enquête n° 4003/10

Demandeur : SOGERIM CONSTRUCTIONS sa c/o M. L. DELGOUFFRE

Situation : Avenue Brugmann, 399

Objet : la modification de destination de l'appartement au rez-de-chaussée en équipement (cabinet médical)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la modification de destination de l'appartement au rez-de-chaussée en équipement (cabinet médical) ;

Considérant que la demande se conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : modification totale de la destination d'un logement ;

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

- L'immeuble de logements mitoyen est implanté le long de l'avenue Brugmann (tronçon entre l'avenue Boetendael et l'avenue Floréal) ;
- Le Permis d'urbanisme 37143 permet la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 6 appartements ;
- Le permis d'urbanisme 39144 a autorisé l'élargissement du sous-sol ;
- L'immeuble compte 6 emplacements de parking intérieurs ;

Considérant que le projet :

- Vise la reconversion du logement du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) ;

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

- Prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001 : modification totale de la destination d'un logement ;

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

Considérant que l'immeuble est en cours de construction ;

Considérant la note explicative jointe au dossier ;

Considérant que le logement reconverti est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que le projet de reconversion n'aura qu'une incidence très faible en ce qui concerne le trafic automobile ;

Considérant que l'emplacement de parking du logement sera affecté au cabinet médical ;

Considérant que l'activité proposée est compatible avec le logement ;

Considérant que plusieurs rez-de-chaussée le long de l'avenue sont affectés au bureau ou à l'équipement ;

Considérant que les transformations intérieures n'empêchent pas, à terme, la reconversion du cabinet médical en logement ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n°07

Dossier 16-39.441-10 - Enquête n°4000/10

Demandeur : Mme d'Hoop de Synghem

Situation : Montagne de Saint-Job, 119

Objet : la transformation d'une maison d'habitation uni-familiale

AVIS

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

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°28ter (AGRBC du 14/01/2010) ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une maison d'habitation uni-familiale, avec construction d'un annexe en façade arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de profondeur de bâtisse (titre I article 4) ;

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

- La maison existante, de gabarit R+1+toiture, est étroite et peu profonde, soit moins de 9mètres de profondeur ;
- Orientée Sud-Ouest à rue, elle dispose d'un jardin de grande profondeur , entouré de mur mitoyen près de la maison ;
- Les maisons voisines présentent un gabarit moindre en hauteur, soit R+toiture, mais un plus grande profondeur pour celle de droite et un plus grande largeur de façade pour celle de gauche ;

Considérant que le projet :

- Crée une annexe en façade arrière et au rez-de-chaussée, accolée et moins profonde que celle de la maison de droite ;
- Opte pour une toiture plate avec un grand lanterneau pyramidale en son centre, afin de conserver l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que le projet permet d'agrandir le séjour de cette petite habitation ;

Considérant que la maison voisine de gauche est anormalement peu profonde ;

Considérant que vu l'orientation, la nouvelle annexe porte peu atteinte à l'ensoleillement de cette maison voisine, d'autant que celle-ci dispose d'un jardin plus large ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur la dérogation en ce qui concerne la profondeur de bâtisse et que celle-ci peut s'envisager en raison des profondeurs de bâtisse anormalement peu profondes de ces maisons ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n°08

Projet de règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux

Demandeur : Administration Communale d'Uccle

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 08/09/2010)

AVIS

Vu le projet de règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux adopté provisoirement par le Conseil communal le 27/05/2010 ;

Considérant que l'enquête publique, qui s'est déroulée du 07/06/2010 au 06/07/2010 n'a pas donné lieu à l'introduction d'observation ou de réclamation ;

Considérant que le Règlement Régional d'Urbanisme prescrit les dispositions à respecter en fonction des zones (interdite, restreinte, générale ou élargie) qu'il détermine expressément ;

Considérant que l'évolution de la signalétique commerciale et de l'affichage publicitaire est en constante évolution, par les nouvelles techniques et une demande de visibilité accrue de la part des commerces ;

Considérant que par ailleurs les pouvoirs publics ont procédé à des rénovations d'espaces publics (trottoirs, espaces plantés, fontaines, éclairage public, mise en œuvre du plan lumière,...) notamment dans des noyaux commerciaux ;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Uccle du 14/06/1948 comporte des dispositions régissant la signalétique commerciale qui sont désormais désuètes ;

Considérant que le projet de règlement précise certaines dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en fonction de la spécificité du territoire communal et de la qualité architecturale de son bâti, et permettra de revaloriser progressivement les noyaux commerciaux par la qualité des devantures et vitrines des commerces et par l'adéquation du nombre, du type et des dimensions des dispositifs de signalisation commerciale ;

Considérant que le projet comporte également des prescriptions visant à éviter que la signalétique commerciale et son éclairage entre en concurrence avec l'éclairage public, et hypothèque la lisibilité des panneaux routiers ou les feux de gestion du trafic ;

Considérant que le projet de règlement d'urbanisme inscrit également cette réflexion de pair avec la mise en œuvre de l'agenda 21 de la commune, en vue de promouvoir une utilisation rationnelle de l'énergie ;

Considérant qu'en ce qui concerne les vitrines, le RRU demeure d'application ; de sorte que celles-ci doivent s'implanter à l'alignement pour les constructions établies en mitoyenneté (Chapitre II section 1 art.3§1), sauf dérogation dûment motivée ;

Considérant qu'il convient d'éviter d'encombrer la voirie d'éléments non strictement indispensables à son utilisation, en particulier pour les piétons ;

Considérant néanmoins que la pose de chevalets, drapeaux et autres dispositifs placés en espace public ressortent des autorisations d'occupation de la voirie.

Considérant les questions abordées en séance publique de la Commission de concertation ;

Considérant qu'il s'indique à cet égard :

- o De compléter le règlement d'un exposé des motifs ;
- o De compléter le règlement d'un article spécifiant les dispositions abrogées du RGB de la Commune d'Uccle du 14/06/1948 ;
- o D'insérer des dispositions visant la mise en valeur du petit patrimoine commercial ;
- o D'éviter les libellés qui se prêtent à une interprétation large, à ambiguïté ou décrivent des intentions urbanistiques, et donc de préciser la description, notamment pour les articles 4§4, 6, 7§3, 7§4 et les autres articles au libellé comparable ;

- o De supprimer des libellés (par exemple art. 15,§2) les termes « préférentiellement » ou similaires qui ne permettent pas de déterminer si un dispositif déroge ou non au règlement ;
- o De modifier le libellé de l'article 7§1 en limitant la devanture au rez-de-chaussée (augmentée, le cas échéant, du demi sous-sol) ;
- o De préciser que l'application de l'article 4§3 porte également sur les façades peintes ;

Avis FAVORABLE aux conditions ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n° 09

Dossier 16-39.479-10 - Enquête n° 3995/10

Demandeur : M. Fabien VALLI et Mme Claire CHAMPEIX

Situation : Square Coghen, 027

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

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que la réclamation émane de la propriétaire des maisons sises au 31 et 33 square Coghen ;

Considérant qu'en situation existante de droit (voir PU 04.645 du 21.05.1929 et 04.732 du 06.06.1929), ces maisons d'habitation ont été conçues comme étant jumelées et bi-familiales (1 logement au rez-de-chaussée et 1 logement à l'étage en duplex avec l'étage sous combles) ;

Considérant que la réclamation fait état d'un logement occupant le rez-de-chaussée réuni des n°31 et 33 ;

Considérant que les étages supérieurs sont occupés par quatre logements mis en location ;

Considérant que la réclamation estime que :

- Il existe une promiscuité importante dans le square, en général. Il n'y a que 4,5 mètres entre le bien faisant l'objet de la demande, et la maison. La limite séparative est constituée d'une haie ;
- Le gabarit projeté est trop élevé. La construction forme, actuellement, un réflecteur de son vers la maison voisine, tant depuis le jardin que depuis les espaces intérieurs. Cet effet sera accentué par l'extension. Les propriétaires précédents avaient fait pousser du lierre le long des murs de clôture, ce qui avait contribué à atténuer les sons ;
- La construction en hauteur d'une terrasse accentuera l'effet de propagation du son, puisqu'elle sera au-dessus du niveau de la haie, et cette terrasse sera en surplomb vers le jardin voisin en contrebas ;
- La position de l'escalier (terrasse vers jardin) à 2,25 mètres de la propriété voisine, créera des nuisances sonores, notamment de par les matériaux (bois) envisagés et de par la fréquence d'utilisation (garage à vélos prévu sous la nouvelle terrasse et entrée probable de la maison depuis la cuisine) ;
- Le gabarit de la rehausse portera atteinte à l'habitabilité du logement sous toit sis au n°31 (vues plongeantes, bruit, perte d'échappée visuelle, ...) ;

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

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

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, en ce que la construction de l'abri et de la terrasse dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (Titre I, chapitre II, article 4, §1, 1°) ;

Que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 03/05/2001 - actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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

- La maison d'habitation est située au sein du Square Coghen, adossée à un entrepôt accessible depuis la rue du Doyenné ;
- Le bien est mitoyen sur la droite. La construction voisine de droite est bien plus haute et plus profonde que le bien faisant l'objet de la demande ;
- Le bien présente un gabarit R+2+Toiture plate, et un important évidemment au 1^{er} étage en façade avant, sur la gauche, est aménagé en terrasse ;
- L'étage de vie est situé au 1^{er} niveau (maison bel étage) ;
- La zone avant, latérale de gauche et arrière est aménagée en jardin ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation et l'extension de la maison et opte pour :
 - o La création d'un espace de rangement (vélos, matériel de jardinage, ...) en façade arrière, contre le mitoyen de droite ;
 - o La création d'une terrasse sur cet abri, et accessible depuis les pièces de vie du 1^{er} étage ;
 - o La création d'un accès depuis cette terrasse vers le jardin ;
 - o L'extension de la maison, par un volume à toiture plate, en recul par rapport à la rue et par rapport à la façade latérale de gauche. La partie avant de la toiture plate accessible est aménagée en terrasse ;
 - o Le renouvellement de l'enduit à partir du 2^{ème} étage ;
 - o Le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois ;
 - o La verdurisation des espaces de cour ;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme portent sur :

- L'implantation de la construction de l'abri et de la terrasse dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (Titre I, chapitre II, article 4, §1, 1^o) ;

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

- La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation ;
- La prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Art. 207 et 333 du CoBAT : bien dont la période de construction est antérieure à 1932 et inscrit d'office à l'inventaire provisoire du Patrimoine ;

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

Considérant, plus spécifiquement que le bien est situé dans un square aux qualités architecturales homogènes, et constitué principalement d'habitations uni-familiales ou bi-familiales ;

Considérant que la maison est de style « Art Déco » avec des volumes de différents niveaux à toiture plate, et créant une ouverture visuelle vers la gauche ;

Considérant que le bien compte des espaces de caves et le garage au rez-de-chaussée ;

Que les pièces de vie et l'accès sont situés au 1^{er} étage ;

Considérant que la maison compte 3 petites chambres à coucher au 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet d'extension de l'étage s'accôle à l'important mitoyen de droite, en attente et peu esthétique ;

Considérant que le nouveau volume est prévu en maintenant d'importants retraits latéraux ;

Considérant qu'une terrasse est prévue en façade avant ;

Considérant que le volume de l'extension est accessible par une nouvelle cage d'escaliers extérieure ;

Considérant que ce volume de raccord prévoit une fenêtre d'angle sur toute sa hauteur ;

Considérant que le projet prévoit le renouvellement des enduits afin d'unifier le volume existants et les nouvelles constructions ;

Considérant que l'extension et le volume de raccord s'intègrent à l'esthétique de l'architecture du bien, ainsi qu'aux caractéristiques urbanistiques du Square Coghen ;

Considérant que le projet, inscrit en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, respecte les objectifs de cette zone ;

Considérant, néanmoins, que le grand châssis coulissant de la chambre à coucher (façade avant) présente des proportions en rupture avec la composition architecturale de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'indique d'en recevoir les proportions et les divisions ;

Considérant, d'autre part, que le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée arrière afin d'y créer un espace de rangement pour les vélos et le matériel de jardinage ;

Considérant que la toiture de cette extension, et de son débord, servira de terrasse accessible via les espaces de vie du 1^{er} étage ;

Considérant que l'extension et la terrasse seront accolés à la mitoyenneté de droite et du fond ;

Considérant que le projet s'étend sur plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, et dépassant légèrement le volume bâti de la maison voisine de droite ;

Considérant que le mur mitoyen de droite existant présente une grande hauteur ;

Considérant que le fond de la parcelle jouxte un entrepôt accessible depuis la rue du Doyenné ;

Que le jardin est actuellement encaissé, ne bénéficie que de peu d'ensoleillement et ne profite pas aux espaces de vie ;

Considérant dès lors que l'implantation de la nouvelle terrasse au niveau des pièces de vie, améliore l'utilisation des espaces, tant extérieurs qu'intérieurs ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme est mineure et peut se concevoir, notamment du fait de l'environnement bâti sur le droit ;

Considérant que le jardin est réaménagé et davantage verdurisé ;

Considérant, vu ce qui précède (intégration de l'extension à l'architecture de la maison et aux caractéristiques urbanistiques environnantes, amélioration des relations entre les pièces de vie et les espaces extérieurs, ...) que le projet améliore l'intérieur de l'îlot et n'y porte pas atteinte ;

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison uni-familiale ;

Considérant, en ce qui concerne la réclamation, que les maisons voisines de gauche ont vu leur nombre de logements augmenté, sans autorisation préalable ;

Considérant que les rez-de-chaussée des maisons jumelées sont, en situation existante de droit, affectée à 1 logement chacun ;

Considérant que les niveaux sous combles sont, en situation existante de droit, affectés en chambre à coucher et grenier, servant l'étage inférieur ;

Considérant que, dès lors, les éventuelles nuisances sonores et visuelles dues à la situation existante du bien faisant l'objet de la demande, ainsi qu'au projet, sont engendrées par la densification du nombre de logements (une unité de logement située à l'étage sous combles pourrait subir plus de désagréments qu'une simple chambre à coucher avec les espaces de vie à l'étage inférieur) ;

Considérant, au contraire que le projet tire parti de l'implantation de la maison et de son environnement bâti (hauts murs mitoyens en attente, verdurisation des espaces extérieurs, hiérarchie des volumes, ...) ;

Considérant que, de plus, le PU 04.732 ne prévoyait pas d'ouverture en toiture du côté de la mitoyenneté ;

Considérant que des ouvertures ont été réalisées sans autorisation préalable ;

Considérant que la nouvelle terrasse bénéficiera d'un meilleur ensoleillement ;

Considérant dès lors, vu la présence des hauts murs mitoyens, qu'il s'indique de limiter les réverbérations sonores, dues à la nouvelle terrasse, vis à vis de la maison faisant l'objet de la demande, ainsi que vis à vis du voisinage ;

Considérant qu'il s'indique de présenter des solutions esthétiques tendant à minimiser ces éventuels inconvénients (plantation le long des murs mitoyens, pose d'une tente solaire, amélioration des plantations mitoyennes, ...) ;

Considérant qu'il s'indique de diminuer les réverbérations acoustiques en proposant le revêtement d'au moins une paroi constituée de matériaux durables (béton gaufré, ...) sur 3m de haut par rapport au niveau de la terrasse ;

Considérant que l'espace sous la nouvelle terrasse sera aménagé en remise ou garage à vélos ;

Considérant que son accès se fera de manière éloignée des fenêtres de la maison voisine de gauche ;

Considérant que cette maison voisine compte également un escalier latéral menant au jardin (voir PU 04.732) ;

Considérant que l'emploi du vélo rencontre les objectifs du développement durable, d'autant que la situation, au sein du square, est fortement engorgée en ce qui concerne l'offre de stationnement ;

Considérant qu'à contrario, la densification du nombre de logements de la maison voisine de gauche (5 logements au lieu de 4), contribue à l'augmentation du trafic automobile ;

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 :

- Proposer un aménagement esthétique afin de minimiser les nuisances sonores qui pourraient être engendrées par la nouvelle terrasse (1^{er} étage), vis à vis du bien et du voisinage (plantation le long des murs mitoyens, pose d'une tente solaire, amélioration des plantations mitoyennes, ...) ;
- Proposer le revêtement d'au moins une paroi qui soit durable (3m de haut par rapport au niveau de la terrasse) ;
- Retravailler les proportions et divisions de la fenêtre à rue de la chambre (voir fenêtre du salon).

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n°10

Dossier 16-39.470-10 - Enquête n°4006/10

Demandeur : MUCH S.P.R.L.

Situation : Rue Klipveld, 80-82

Objet : la construction d'un immeuble à deux logements

AVIS

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du permis de lotir n°506 du 15/12/2009 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble à deux logements ;

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

Vu l'avis du service vert et du service technique voirie ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Que les réclamations portent essentiellement sur :

- L'absence de recul du 2^{ème} étage arrière sur une largeur de +/- 3m, ce qui crée des ombres portées plus grande, une perte d'ensoleillement, alourdit sensiblement la construction, ce qui néglige la qualité de vie en intérieur d'îlot ;
- La terrasse arrière située à plus de 3m du sol, ce qui crée un effet mirador vers l'intérieur d'îlot ;
- La localisation de la citerne d'eau de pluie, la présence d'une noue ;
- La haie à planter en mitoyenneté ;
- L'abattage d'un noyer ;
- Le dépassement de la hauteur du toit par les panneaux solaires, l'arrière de cette installations sera fortement visible des maisons de l'avenue de Wolvendael, hors ces installations sont fort peu esthétiques, surtout de l'arrière ;
- La prise d'air du puit canadien est située à proximité des limites du terrain. Il est à craindre un bruit permanent dans les jardins déjà restreints ;
- Les matériaux prévus qui vieillissent plus vite que ceux prescrits par le permis de lotir (enduit et bois) ;
- L'espace entre les deux garages est de 5m, ce qui est peu pour garantir un réel emplacement en voirie ;

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

- Le terrain non bâti résulte d'une division d'un terrain traversant bâti du côté de l'avenue de Wolvendael ;
- La zone de jardin est située 1 niveau plus bas que la rue ;
- L'immeuble de gauche présente un gabarit R+2 ;
- Le terrain de droite n'est pas bâti et est traversant jusqu'à l'avenue de Wolvendael ;
- Le terrain est proche de l'angle et se situe au Sud des maisons de l'avenue de Wolvendael, qui sont en contrebas, vu la déclivité du terrain et de l'avenue ;

Considérant que le projet vise :

- la construction d'un immeuble passif de gabarit R+2 de deux appartements de 3 chambres et de 2 garages individuels ;
- la pose de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture ;

Considérant que les dérogations portent sur le permis de lotir en matière :

- d'implantation : la zone latérale de 5m est légèrement réduite ou légèrement supérieure par endroit à pour permettre une implantation perpendiculaire à l'alignement ;
- de volumétrie : la hauteur de la façade arrière est très légèrement dépassée (6.25m au lieu de 6.00m) ; le recul de la façade du 2^{ème} étage n'est pas appliqué contre la mitoyenneté ;
- d'esthétique : le matériau de façade est l'enduit et le bois ;

- le double garage est proposé en deux garages distincts afin de répondre avantageusement à la norme d'immeuble passif ;
- Considérant que le projet valorise la construction écologique de manière poussée ;
- Considérant que la dérogation à l'implantation est due à la non perpendicularité de la limite de la parcelle en zone latérale ;
- Considérant qu'elle est mineure et se compense par un plus grand écart également ;
- Considérant que la zone de rangement pour vélos-poubelles en zone latérale est masquée par une haie vive à l'alignement ;
- Considérant que le projet valorise la mobilité douce ;
- Considérant que la surhausse de la façade arrière est minime (0.25cm) ;
- Considérant que le projet offre une hauteur sous-plafond agréable ;
- Considérant que la hauteur des dalles de toiture est importante pour répondre à l'objectif écologique de construction passive ;
- Considérant qu'en façade arrière, le recul de 2m n'est pas observé sur 3.47m de la mitoyenneté intervient dans un intérieur d'îlot étroit où les constructions voisines sont en contre bas ;
- Considérant que cette dérogation augmente le volume bâti du projet vers les constructions de l'avenue de Wolvendael, en contre bas, ce que le prescrit du permis de lotir a voulu éviter ;
- Considérant que la dérogation est trop importante, vu les particularités des lieux ;
- Considérant que l'espace entre les deux garages permet le stationnement d'une voiture de ville ;
- Considérant que deux garages indépendant permettent une gestion indépendante des appartements ;
- Considérant que cependant la dimension des garages est insuffisante, ce qui rend leur usage incertain ;
- Considérant que les matériaux de façade (enduit sur isolant) sont cohérents par rapport au mode constructif et au projet de construction passive ;
- Considérant que le sous-bassement en pierre bleue renforce l'assise du bâtiment ;
- Considérant que ces matériaux s'associent à l'environnement bâti ;
- Considérant que la terrasse arrière est située au niveau du jardin, accessible par les chambres ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas d'accès au jardin depuis la circulation verticale ;
- Considérant que le demandeur invoque en séance abandonner le placement de panneaux thermiques ;
- Considérant que pour les panneaux photovoltaïques, la hauteur de l'installation doit être limitée à max 0.50m ;
- Considérant que la sortie du puit canadien est situé à la limite de fond de la parcelle ;
- Considérant que ce type d'installation n'est pas bruyante, la VMC étant située en cave ;
- Considérant que le trop plein de la citerne d'eau de pluie se disperse dans le sol sablonneux (noue) ;
- Considérant que ce système permet de restituer l'eau de pluie à la nappe acquière et de ne pas diluer les eaux d'égout ;
- 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 :
 - Réduire la dérogation à l'implantation en reculant la façade de 2m au 2^{ème} étage arrière (chambre) ;
 - Augmenter la dimension des garages (porte d'au moins 2.3m, profondeur des garages de min 5.00m, largeur d'au moins 2.80m) ;
 - Supprimer les panneaux solaires thermiques ;
 - Compléter le plan d'implantation en mentionnant au minimum 2 points de repère altimétrique fixes ;
 - Modifier éventuellement les formulaires en conséquence ;
 - Proposer des panneaux photovoltaïques de faible hauteur (\pm 50cm), fournir la documentation technique ;
 - Prévoir un couloir d'accès au jardin pour le logement 02.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n° 11

Dossier 16-39.456-10 - Enquête n° 4001/10

Demandeur : Mme Gertry NOTELAERS

Situation : Parvis Saint-Pierre, 10

Objet : le changement d'affectation et création d'un espace HORECA, ainsi que la modification de la façade d'un rez commercial (régularisation)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation et création d'un espace HORECA, ainsi que la modification de la façade d'un rez commercial ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du Règlement Communal d'Urbanisme en ce qu'il concerne l'ouverture de certains commerces dont les HORECA ;

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

- Le bien mitoyen fait face au Parvis de l'Eglise Saint-Pierre. Il présente des caractéristiques urbanistiques remarquables aux étages ;
- Le rez-de-chaussée est occupé, sur toute la profondeur de la parcelle, par un commerce ;
- Le soubassement de l'immeuble a été plusieurs fois transformé, ce qui a contribué à en altérer les qualités ;
- Les logements des étages disposent d'un accès distinct du commerce ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation de la surface commerciale en proposant un commerce de type librairie avec un espace de petite restauration ;

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

- Le bien est situé en ZICHEE ;
- Règlement Communal d'Urbanisme portant sur l'ouverture de certains commerces dont les HORECA ;

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

Considérant l'avis du SIAMU du 14.05.2010 ;

Considérant que le projet est situé dans une ancienne maison de commerce ;

Considérant que le rez-de-chaussée de cet immeuble a été altéré de par les différentes transformations effectuées par le passé ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une nouvelle vitrine rentrante ;

Considérant que le soubassement est peint en teinte foncée, ce qui rappelle la teinte des socles des immeubles voisins ;

Considérant que les enseignes prévues sont de teinte claire et respectent les caractéristiques de la façade ;

Considérant que les objectifs de la ZICHEE sont rencontrés ;

Considérant que le projet prévoit un petit espace de restauration à l'endroit le plus sombre de l'espace commercial ;

Considérant que cet espace de restauration est de très petites dimensions et sera utilisé selon les mêmes horaires que le commerce (librairie), soit en journée ;

Considérant que cet espace HORECA est complémentaire au commerce prévu ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n°12

Dossier 16-39.475-10 - Enquête n°4005/10

Demandeur : Famille Gigot

Situation : Avenue de l'Aulne, 048

Objet : la transformation et l'extension à l'arrière (sur 2 étages) d'une maison uni-familiale

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension à l'arrière (sur 2 étages) 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 en terme d'implantation (Titre I, article 4, 2°) et de l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;

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

- La maison uni-familiale entre mitoyens est moins profonde que les deux maisons voisines, au rez et au 1^{er} étage ;
- La maison de droite est également plus profonde au 2^{ème} étage ;
- Le rez ne comprend pas de pièce de vie ;

Considérant que le projet vise :

- L'extension du rez et du bel étage en vue d'aménager un bureau/espace de jeux au rez, en liaison avec le jardin et l'agrandissement de la cuisine au 1^{er} étage, avec une liaison verticale vers le rez et le jardin ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- le Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, 2°, l'extension étant plus profonde que les deux constructions voisines (dépasse de 0.575m la maison la plus profonde),

Considérant que le projet améliore l'habitabilité de la maison, renforce la liaison avec le jardin et agrandit les espaces de séjour ;

Considérant que le tracé de la façade arrière renforce la trame de la travée de service ;

Considérant que la maison de gauche présente un mur de jardin plus profond ;

Considérant que l'extension impose une très légère rehausse de ce mur ;

Considérant que le projet dépasse la maison de droite de près de 0.6m, ce qui est mineur ;

Considérant qu'un peu plus loin, et de chaque côté, des immeubles à appartements sont plus hauts et plus profonds ;

Considérant que la dérogation est dès lors mineure ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n°13

Dossier 16-39.534-10 - Enquête n°4002/10

Demandeur : M. et Mme Duprez-Delodder

Situation : Drève des Gendarmes, 049

la rénovation d'une maison uni-familiale (modification du permis n°38902)

AVIS

Vu l'avis de Vivaqua du 21 septembre 2010 ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que l'observation porte essentiellement sur le principe de précaution de la zone de captage et le passage de la l'Aqueduc du Hain dans le fond de la parcelle, à proximité de la piscine projetée ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et dans la zone de servitude au pourtour des bois et forêts ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du permis de lotir n°504 du 24/06/08 dont les prescriptions ne visent que le lot de fond (lot 2) ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation et l'extension d'une habitation existante ; et fait suite à un premier dossier n° 38902, délivré le 8 décembre 2009 dont les travaux sont en cours d'exécution ;

Considérant que les mesures particulières de publicité portent aussi sur l'application des prescriptions 0.6 (actes et travaux en intérieur d'îlot) et 16, 2° alinéa du plan régional d'affectation du sol (zone de servitude au pourtour des bois et forêts) ;

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

- La villa 4 façades est située dans le lot 1 du permis de lotir 504, aucune prescription littérale ne régit ce lot ;
- Le terrain présente une pente descendante vers le fond du terrain et vers la zone latérale de gauche ;
- L'accès au garage est situé à l'arrière de la maison, le chemin d'accès tournant autour de la maison, côté gauche ;
- La végétation est continue en bordures droite et gauche du terrain ;
- La villa est implantée en recul de plus de 8m ;
- La façade arrière est située à la limite de 30m de la zone de servitude au pourtour des bois et forêts ;
- Le terrain est longé sur la droite par un accès à un lot de fond ;

Considérant que le projet du permis délivré n° 38902 a visé :

- L'extension de la villa au rez-de-jardin en supprimant le garage et en aménageant 2 bureaux, une salle de fitness et salle de jeux pour les enfants ;
- L'extension au rez-de-chaussée pour agrandir le séjour ;
- La transformation de la villa pour aménager 5 chambres et leur service ;
- La construction d'un car-port le long de la limite droite du terrain, à 25 mètres de l'alignement ;
- L'aménagement de deux zones de manœuvre, l'une dans la zone de recul et l'autre à l'arrière du car-port, en gravier, entourées de haies ;
- L'aménagement d'une piscine naturelle ;

Considérant que le projet du permis de la présente demande vise :

- La modification de l'entrée en façade latérale, pour en agrandir la baie ;
- La conservation de l'ancien accès et zone de cuisine, avec la conservation de l'ancienne terrasse existante au premier étage en coin de façade avant Nord et Est ;
- La modification de l'emplacement de l'escalier d'accès au jardin de façade Ouest à Est ;
- Certaines modifications au niveau de la toiture et des châssis, notamment en ce qui concerne le maintien de certains de ceux-ci par rapport au permis en vigueur ;

Considérant que les modifications apportées au permis obtenus et en cours d'exécution portent essentiellement sur le maintien d'éléments existants et faisant partie du caractère patrimonial de la maison, notamment en ce qui concerne le maintien de l'entrée de la cuisine et la terrasse existante à cet endroit ;

Considérant dès lors que le déplacement de la porte d'entrée peut se justifier, d'autant que la nouvelle baie n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que le déplacement de l'escalier est au profit de la facilité de l'accès au jardin, situé plus à gauche de la maison ;

Considérant que l'ensemble des travaux envisagés, intérieurs et extérieurs, conservent le caractère de la maison existante et celui du projet contemporain de qualité ;

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

- L'application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol 16, 2° alinéa (zone de servitude au pourtour des bois et forêts) et 0.6 (actes et travaux en intérieur d'îlot, et que ceux-ci peuvent s'envisager, tant parce qu'il maintienne le caractère patrimonial de la maison, que celui de son jardin ;

Considérant qu'en séance, l'architecte informe que la visite de Vivaqua a eut lieu et que l'aqueduc est situé en fond de parcelle.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n°14

Dossier 16-39.515-10 - Enquête n°4004/10

Demandeur : M. et Mme Coppin-Gruslin

Situation : Avenue Den Doorn, 20

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

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- la justification du dépassement de la construction voisine ;
- le prolongement du mur mitoyen et la nécessité de fondations importantes ;

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 en terme d'implantation ;

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

- La maison uni-familiale entre mitoyens de gabarit R+2+T côté rue et R+1 côté jardin, est implantée en recul ;
- La construction de gauche est de gabarit R+3 et celle de droite R+2 ;
- La construction de droite comprend une petite annexe au rez ;

Considérant que le projet :

- Vise l'extension du rez-de-jardin pour agrandir le salon ;
- Couvre cette extension d'une toiture verte non accessible ;
- Rehausse les façades pour aménager 2 chambres supplémentaires ;
- Propose un revêtement en Sidings pour ce rehaussement ;

Considérant que les dérogations portent sur le Règlement régional d'urbanisme :

- en terme d'implantation, l'extension étant plus profonde que les 2 constructions voisines (Titre I, article 4, 2°, a) ;

Considérant que la rehausse des façades met à profit le gabarit de la construction voisine de gauche ;

Considérant que le maintien de la corniche permet de poser un autre matériau de façade mais que le revêtement de Sidings en façade avant est peu esthétique et ne cadre pas avec le paysage urbain ;

Considérant que l'impact de la rehausse du volume doit être réduit en s'exprimant sous forme de brisis recouvert de matériau de toiture ;

Considérant que les châssis sont remplacés, que ceux existant présentent des profils fins ;

Considérant que l'extension arrière impose une légère rehausse des murs mitoyens ;

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 :

- Opter pour des châssis avec profil les plus fins possibles ;
- Modifier le revêtement de la rehausse en façade avant pour un matériau plus urbain, et l'exprimer par un brisis de toiture recouvert de tuiles plates ou d'ardoise.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 octobre 2010
objet n°15

Demande de Permis d'Environnement classe 1B dossier n°8736

Demandeur : BOFAS asbl

Situation : rue de Stalle 108-110

Objet : chantier d'assainissement du sol

AVIS

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;
- le site est un ancien site d'une station essence ;
- la pollution du sol est avérée et importante ;
- une partie des terres sera excavée et une autre partie sera traitée in situ par une installation spécifique ;
- l'appareillage de traitement des terres et des eaux souterraines devra rester opérationnel 24h/24 pendant douze mois ;

Considérant qu'il y a lieu :

- de garantir la quiétude des riverains directs en s'assurant du bon amortissement des bruits de fonctionnement de cette installation ;
- d'assurer la sécurité des piétons utilisant le trottoir à la hauteur du chantier ;
- de réduire au maximum l'impact de la présence des appareils d'excavation et de remblaiement sur la circulation de la rue de Stalle et de l'avenue Guillaume Hérinckx ;
- de maintenir un bon état de propreté des trottoirs et voiries pendant les travaux d'excavations et de remblaiement ;
- d'assurer la stabilité des bâtisses voisines lors des travaux d'excavation et plus particulièrement la stabilité de l'immeuble sis 119 avenue Guillaume Hérinckx ;

Considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tendront à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

AVIS FAVORABLE à condition :

- de fournir à Bruxelles Environnement – I.B.G..E. tous les documents permettant de démontrer que les dispositions seront prises afin :
 - o de garantir la quiétude des riverains directs en s'assurant du bon amortissement des bruits de fonctionnement de l'installation de traitement des sols et de l'eau souterraine in situ ;
 - o d'assurer la sécurité des piétons utilisant le trottoir à la hauteur du chantier ;
 - o de réduire au maximum l'impact de la présence des appareils d'excavation et de remblaiement sur la circulation de la rue de Stalle et de l'avenue Guillaume Hérinckx ;
 - o de maintenir un bon état de propreté des trottoirs et voiries pendant les travaux d'excavations et de remblaiement ;
 - o d'assurer la stabilité des bâtisses voisines lors des travaux d'excavation et plus particulièrement la stabilité de l'immeuble sis 119 avenue Guillaume Hérinckx ;
 - o d'adapter si nécessaire la période de pompage en cas de pollution plus importante.