

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18.05.2011
objet n°01

Dossier 16-39780-2011 - Enquête n°0077/11
Demandeur : Monsieur de Villemeur - La Hulpe S.P.R.L.
Situation : Chaussée de La Hulpe 1
Chaussée de Waterloo de 1038 à 1046
Objet : la transformation d'un immeuble de bureau (bâtiment A) et la construction d'un immeuble à appartements (bâtiment B)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39780-11 introduite le 07.01.2011 par la S.P.R.L. La Hulpe, c/o Monsieur De Villemeur Benoît visant la transformation d'un immeuble de bureau (bâtiment A aux plans) et la construction d'un immeuble à appartements (bâtiment B aux plans) sur le bien sis l'angle des chaussées de La Hulpe, 1 et chaussée de Waterloo, 1038-1046.

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte (zone d'habitation et point de variation de mixité), le long d'un espace structurant ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable)
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14.03.2011 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/04/2011 au 04/05/2011, et la teneur des réclamations et observations introduites ainsi que l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- o désaccord sur le projet.
- o Les bâtiments voisins sont directement concernés par ce projet et seront encerclés, ce qui aura pour conséquence de réduire considérablement la vue sur la ville et l'ensoleillement des appartements.
- o Les locataires sont également en désaccord avec le projet.

4 : description Sitex

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

- o l'immeuble est situé à l'angle des chaussées de Waterloo et de la Hulpe et se développe essentiellement le long de la chaussée de Waterloo ;
- o les maisons de la chaussée de la Hulpe sont situées à l'Est de la demande, les parcelles sont peu profondes, les façades arrière bénéficient de l'ensoleillement SSO ;
- o l'îlot présente un angle aigu, de sorte que les façades arrières des immeubles de la chaussée de la Hulpe ont une vue importante sur le bâtiment qui se développe chaussée de Waterloo ;
- o il découle de cette situation une promiscuité et une densité de bâti à proximité de l'angle,
- o l'immeuble a été rénové suite au PU 33075 et aménagé pour une activité de production de biens immatériels (maison d'édition « The Bulletin ») ;
- o la partie du bâtiment longeant la chaussée de Waterloo présente un gabarit R+1 qui se réduit vers l'angle de la chaussée de la Hulpe, la pente de la chaussée enterrant pour partie le rez-de-chaussée ;
- o le rez est dès lors peu éclairé, il n'y a pas de baies en façade à rue et des baies de faible hauteur en façade arrière ;
- o le site permet de stationnement de 11 voitures en intérieur d'îlot ;

- o le PU 39166 permet :
 - l'amélioration de l'usage du rez en perçant des baies en façade avant dans l'alignement des baies existantes et l'agrandissement des baies en façade arrière, en abaissant le niveau du terrain en conséquence,
 - la modification des baies d'accès afin d'organiser deux entrées séparées, une par niveau,
 - le déplacement d'un emplacement de parking en intérieur d'îlot, le long de la limite du jardin du n°5 de la chaussée de La Hulpe,
 - le changement d'utilisation de l'atelier en bureau,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

1. prévoit, pour le bâtiment existant :
 - o La rehausse de l'aile située le long de la chaussée de Waterloo,
 - o l'affectation du demi-sous-sol en commerce,
 - o Le déplacement du bureau au R+1,
 - o L'aménagement d'une activité productive au bel étage,
2. prévoit la démolition d'une cabine électrique,
3. prévoit la construction d'un immeuble mixte de commerce et logements de gabarit R+2+étage en recul avec parking en sous-sol en place de la cabine électrique, et la verdurisation de la dalle du parking avec aménagement d'un parking extérieur et un petit jardin pour le logement du 1^{er} étage,

6 : motivation sur la demande

Considérant que le bâtiment A existant est située à proximité des biens de la chaussée de la Hulpe, dont des logements ;

Que ces logements bénéficient de l'éclairage et l'ensoleillement du SSO ;

Que l'angle de l'îlot est aigu, et que dès lors les façades arrières des immeubles de la chaussée de La Hulpe sont enclavées ;

Que le projet de rehausser l'aile située le long de la chaussée de Waterloo, sur une longueur de près de 24m, réduirait fortement l'ensoleillement et les vues dont bénéficient ces biens, de sorte qu'ils seraient encore plus fortement enclavés ;

Que l'habitabilité et la qualité de ces logements seraient nettement réduite par le projet ;

Que la toiture plate n'est pas verdurisée, ce qui constitue une dérogation non sollicitée au règlement régional d'urbanisme;

Considérant que la construction d'un bâtiment mixte de logements et commerce à l'emplacement de la cabine électrique complète le front bâti mixte de la chaussée ;

Que l'apport de logements sur la parcelle répond à l'objectif du PRAS ;

Que la présence d'un petit commerce au rez complète l'activité commerciale de la chaussée;

Que son gabarit R+2+étage en recul répond aux gabarits des constructions de droite ;

Que cependant, le recul en façade avant n'est pas suffisamment marqué ;

Considérant que le projet dans son ensemble impose l'augmentation du parking ;

Que le projet envisage la construction d'un parking en sous-sol et le maintien du parking extérieur sur la dalle, avec aménagement paysager ;

Qu'un jardin de faible dimension est attribué à un appartement ;

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

- o le projet porte atteinte à la qualité et l'habitabilité des logements existants chaussée de la Hulpe ;
- o le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot en minéralisant fortement la parcelle ;
- o le sous-sol s'étend sur la profondeur de la parcelle, ce qui ne permet pas de créer une surface de pleine terre ;
- o la dalle du sous-sol n'est couverte de 60cm de terre, dont le jardin d'un appartement ;

Considérant que la forte minéralisation de la parcelle, la faible dimension de la zone de jardin, la rehausse du bâtiment existant avec les fortes conséquences sur les parcelles voisines font que le projet est trop important pour la parcelle ;

7 : conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite doit être fortement modifiées de la manière suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

Pour le bâtiment A :

- o renoncer à la rehausse du bâtiment existant,

- o placer une toiture verte extensive sur la toiture plate existante vu la construction projetée d'un immeuble de logement sur la parcelle et la minéralisation qui en découle,
- o reculer les 3 emplacements d'au moins 2,5m afin de créer une zone plantée d'arbustes vis-à-vis des parcelles contiguës,

Pour le bâtiment B :

- o créer un recul au 3^{ème} étage d'au moins 0.8m pour la partie la plus en avant,
- o supprimer le dernier emplacement de parking souterrain et hors-sol afin de créer une zone de pleine terre plantées d'arbustes en fond de parcelle,
- o réduire la largeur de la zone de manœuvre du parking en sous-sol d'au moins 0.4m afin d'écarter le mur de droite de l'axe mitoyen et de maintenir une haie mitoyenne vis-à-vis de la maison voisine 3 façades,
- o abaisser le niveau du parking de sorte que le niveau du parking hors-sol ne soit pas plus haut que le niveau du terrain naturel,

Considérant que ces modifications ne sont pas accessoires, modifient la nature de la demande tant pour l'immeuble A que pour l'immeuble B, et sont en conséquence telles que l'article 191 – alinéa 3 du CoBAT est d'application ;

Considérant qu'il s'indiquerait en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé,
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt),
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis défavorable sur la rehausse du bâtiment A

Avis favorable sur la construction du bâtiment B aux conditions émises ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2011
objet n° 02

Dossier 16-39803-2011 - Enquête n° 0074/11

Demandeur : Monsieur et Madame Stéphane SOUSSAN et Patricia PELC

Situation : Avenue Vanderaey 50b

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39803-11 introduite le 24/01/2011 par Monsieur et Madame Stéphane SOUSSAN et Patricia PELC visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot sur le bien sis Avenue Vanderaey 50b;

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

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- o Application de la prescription 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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/04/2011 au 04/05/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o L'activité commerciale est-elle permise en intérieur d'îlot dans la zone d'habitat ? Cette activité drainera une circulation (piétonne et automobile) à l'intérieur de l'îlot, alors que les autres cabinets médicaux sont installés à front de rue dans le quartier. Quid de la tranquillité ? La note explicative est évasive sur ce point ;
- o Le trafic engendré par l'activité pose des questions sur la sécurité du voisinage du fait de l'ouverture en intérieur d'îlot (cfr demande de permis d'urbanisme pour le n°50 rejetée entre-autres pour cet aspect) ;
- o Grandes étendues à imperméabiliser (création de parkings), élargissement des voies d'accès afin de les rendre carrossables le long et à l'arrière des parcelles 67v4, 67g3, 67r2, 67e4 + démolition d'un talus ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 29/03/2011 ;

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

- o Service Vert ;
- o Service Technique de la Voirie ;

4 : description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation est implantée, en ordre ouvert, en intérieur d'îlot. Le terrain est accessible via une voie carrossable depuis la rue Vanderaey, entre un immeuble en construction à gauche (n°50) et une maison d'habitation à droite (n°50d) ;
- o Le terrain s'étend à l'arrière des maisons de l'avenue Vanderaey. Les limites Ouest (Domaine de la Hêtraie) et Nord sont marquées par un important talus ascendant et verdurisé ;
- o La parcelle est moyennement verdurisée ;
- o La construction est implantée à proximité des talus et libère une zone de jardin sur la droite. Elle présente un gabarit R+1+toiture plate à l'entrée du site et R+toiture plate au niveau du talus ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation lourde et l'extension de la maison et l'ajout d'une piscine non couverte sur la droite de la parcelle ;
- o Aménage un cabinet médical au rez – de – chaussée de la maison, indépendant de l'habitation, mais accessoire ;

- o Le gabarit projeté présente, globalement, un niveau de plus que la situation existante et est maintenu avec des décrochements et des toitures plates ;
- o Un garage pour 2 voitures est aménagé sur la gauche de la maison, en avant plan ;

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que la demande s'inscrit dans la continuité du permis d'urbanisme 39.025, délivré le 06/04/2010, et portant sur la construction à rue ;

Que ce permis porte sur la construction d'un immeuble de plusieurs logements créant l'articulation entre les constructions du domaine de la Hêtraie et les maisons unifamiliales de la rue ;

Que ce permis prévoyait le déplacement de l'accès au terrain faisant l'objet de la demande, sur la droite, du côté du n°50d ;

Considérant que le terrain est bâti par une maison d'habitation de faible gabarit à toiture plate, tapie contre le talus qui marque la mitoyenneté de gauche et le fond du terrain ;

Considérant que le projet vise la transformation de la maison, en supprimant les espaces de vie du sous-sol et prévoyant l'installation d'un bureau de consultation médicale et divers locaux techniques au rez-de-chaussée ;

Considérant les informations données en séance ;

Considérant que le cabinet est accessoire au logement et générera très peu d'activité à l'intérieur de l'îlot ;

Qu'il n'est pas prévu d'accès carrossable pour la patientèle à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le volume de la construction est légèrement augmenté au 1^{er} étage afin de pouvoir accueillir une vaste cuisine et des espaces de vie plus conséquents bénéficiant d'un meilleur apport de lumière naturelle ;

Considérant que le volume est rehaussé en L sur la toiture plate existante, afin d'y aménager 3 chambres à coucher et un espace polyvalent ;

Que les locaux de service sont implantés, du côté du talus du fond, et nécessitant peu d'apport de lumière naturelle ;

Considérant que le volume rehaussé aura peu d'impact envers le voisinage, vu sa faible hauteur et la présence, en situation actuelle, d'un imposant garde – corps ;

Considérant néanmoins que le projet prévoit des toitures plates sur l'ensemble du bâtiment ;

Qu'il n'est pas prévu de finition esthétique, compte tenu de la présence du domaine de la hêtraie tout proche ;

Qu'il s'indique de prévoir une toiture verte extensive sur l'ensemble des toitures plates ;

Considérant que le projet s'accompagne de 2 interventions extérieures dont la remise en état d'une piscine non couverte dans le prolongement des espaces de vie, vers la droite de la parcelle ;

Que le projet prévoit également la création d'un garage pour 2 voitures, contre le talus de gauche et laissant apparaître une toiture plate aménagée en jardin ;

Que l'esthétique de ce talus ne sera pas altéré ;

Que l'impact sur la quiétude de l'intérieur de l'îlot, sera comparable à la situation actuelle ;

Considérant que l'accès carrossable vers la maison en intérieur d'îlot, est conditionné par le projet à rue (n°50) ;

Que ce nouveau tracé a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en cours de réalisation pour la partie concernant l'immeuble ;

Considérant que le projet consiste également en une rationalisation des volumes et de l'esthétique de la construction ;

Que le projet vise également à répondre aux objectifs de développement durable, en ce qui concerne les performances énergétiques de la construction ;

Considérant que le caractère vert de la parcelle, le talus et la majorité des arbres sont maintenus ;

Que le projet n'y porte atteinte que de manière très légère ;

Considérant que le projet s'intègre au caractère de cet intérieur d'îlot, compte tenu de ses caractéristiques paysagères et la diversité de typologie du bâti qui l'entoure (immeubles de logements, maisons unifamiliales) ;

Considérant que la demande répond aux objectifs de préservation des intérieurs d'îlots, prévus dans la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

7 : conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

o Aménager une toiture verte extensive sur l'ensemble de la construction ;
que cette modification :

o Est accessoire ;

o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de veiller à une transition esthétique entre le Domaine de la Hêtraie et la projet en intérieur d'îlot ;

o Ne modifie pas l'objet de la demande en ce qu'elle a uniquement un but esthétique ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;

o d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose ;

o de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci – dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2011
objet n°03

Dossier 16-39777-2011 - Enquête n°0078/11

Demandeur : Pam & Jenny S.C.S c/o Madame Nathalie POLLET

Situation : Rue du Coq 134

Objet : la construction d'un atelier en intérieur d'îlot, dans le jardin d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39777, introduite par Madame Pollet Nathalie Pam & Jenny S.C.S visant la construction d'un atelier en intérieur d'îlot dans le jardin d'une maison unifamiliale (studio de design graphique) sur le bien sis Rue du Coq 134;

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

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

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

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/04/2011 au 04/05/2011, la teneur des nombreuses réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le respect de la prescription 0.6 du PRAS qui précisent que « dans toutes les zones, les actes et travaux en intérieur d'îlot améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérale, esthétique et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de pleines terres » ; Le respect du cadre verdoyant dans lequel les riverains ont acheté leur maison ; Le fait que le projet va à l'encontre du cadre de verdure existant ;
- o Le respect de la condition du permis de la construction des deux maisons en intérieur d'îlot, soit celle d'un recul de 19 mètres par rapport au fond des jardins des parcelles à front de rue, la promiscuité avec les habitations ;
- o Les dégâts dus aux travaux dans la maison voisine: fissures, descellement des carrelages, problème de stabilité dans la cave ;
- o Les problèmes d'eau de ruissellement des eaux pluviales et d'égouts ;
- o L'impact important de ce volume sur l'ensoleillement des jardins ;
- o La menace de l'activité d'un atelier pour la tranquillité des résidents et la sécurité de son logement , la vocation commerciale ou de service du projet ;
- o Le fait que le projet précédent n'est toujours pas terminé, plantations non faites et que la maison avant rue du Coq soit toujours vide et non finie ;
- o Destruction de la végétation et de la biodiversité ;
- o Dégradation de la qualité de vie des habitants et de l'intérieur d'îlot ;
- o Les erreurs et manques du dossier en ce qui concerne la comparaison avec les cabanes de jardin environnantes ;
- o Les données des voisins inexacts et pas à jour en plan ;
- o Plan d'implantation manquant ;
- o Plan présenté avec un pommier qui doit être abattu ;
- o Avis SIAMU

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/03/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le quartier d'habitation comprend à la fois des petites maisons ouvrières de type villageoises à rue et des immeubles de logements multiples plus récent ;
- o Son intérieur d'îlot se caractérise par l'implantation de plusieurs villas unifamiliales, dont celle de la demande ;

- o La rue, très étroite à cet endroit, conserve son aspect villageois, avec des maisons de faible gabarit, soit R+1+toiture ;
- o La parcelle de la demande dispose d'un accès piétonnier via une servitude dans le logement à rue ;
- o La maison existante, de petite surface et gabarit, s'implante dans la partie la plus éloignée de la rue et la plus haute de la parcelle ;
- o Elle dispose d'un beau jardin comprenant une rangée d'arbres à proximité de la maison et quelques autres arbres dont un pommier dans la partie la plus proche de la rue ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve la maison et ses abords, y compris la rangée d'arbres qui marque le paysage de la parcelle ;
- o Crée une petite construction de +/- 35m² semi-enterrée dans la partie basse du terrain et proche de la rue, afin d'accueillir le studio personnel de design de la propriétaire ;
- o Crée un toiture verte sur cette petite esplanade, dépassant du sol de 1 à 1,60 mètres ;
- o Nécessite l'abattage d'un pommier et propose la replantation de 5 arbres de petites taille, à l'échelle de la parcelle ;

5 : Motivation sur la demande

Considérant qu'en ce qui concerne le programme de la demande :

- o L'ajout d'un espace restreint de travail accessoire au logement participe au développement durable et limite les problèmes de mobilité de la ville ;
- o L'activité artistique du demandeur et propriétaire de l'habitation, n'engendre aucune nuisance sonore ;

Considérant qu'en ce qui concerne le parti architectural :

- o Le parti d'enterrer partiellement la construction et de la couvrir d'une toiture végétale vise à limiter l'impact en intérieur d'îlot ;
- o Malgré le souci d'intégration, la hauteur du volume hors sol et la faible distance de celui-ci vis-à-vis des limites de propriété, est de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, particulièrement remarquable ;
- o Le recul de 19 mètres imposé pour la construction de la maison a été proposé en regard du programme et de l'impact volumétrique du projet. Il y a lieu de l'appliquer à la présente demande ;
- o La construction des 2 maisons en intérieur d'îlot a été autorisée à titre exceptionnel et la densification de la parcelle doit être maintenue limitée ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aspect verdurisé de la parcelle :

- o Le projet conserve la rangée d'arbres existante sur la parcelle, importante dans le paysage de cet intérieur d'îlot ;
- o Le projet prévoit d'enrichir le couvert végétal existant, ce qui participe aux objectifs de verdurisation du PRAS ;

Considérant qu'en ce qui concerne la procédure :

- o Le titre de propriété ne permet pas de définir la partie de terrain attiré à la demande, ce qu'il s'indique préciser ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, l'avis de la Commission de concertation porte sur l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS : les actes et travaux de la présente demande ne sont pas envisagés dans le respect de cet intérieur d'îlot remarquable ;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE

L'AATL - DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18.05.2011
objet n°04

Dossier 16-39640-2010 - Enquête n°0081/11

Demandeur : MM CREMER

Situation : Chaussée de Saint-Job 521

Objet : la démolition de constructions existantes et la construction d'un ensemble de logements entre mitoyens (3 maisons unifamiliales, et 1 immeuble de 5 appartements)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39640-10 introduite par MM. Decremer visant la démolition de constructions existantes et la construction d'un ensemble de logements entre mitoyens (3 maisons unifamiliales, et 1 immeuble de 5 appartements) sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 521;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone de chemin de fer et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande déroge au RRU en implantation et en volume ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
- o dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté),
- o dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur),
- o dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (construction en zone de recul),
- o dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (toiture verte),
- o application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.04.2011 au 04.05.2011 :

- o l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14.03.2011 :

Vu l'avis de la Holding Stations qui demande le placement d'une clôture de 1.8m de haut ;

4 : description Sitex

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

- o Le terrain, de forme triangulaire, est situé à proximité du pont de chemin de fer de la chaussée de Saint-Job, en bordure de la zone de chemin de fer et orienté au Nord-Ouest de celle-ci,
- o Le talus du chemin de fer surplombe le terrain de +/- 7 à 9m, au SSE du terrain,
- o Le Geleytsbeek est situé en recul de la chaussée,
- o La maison existante, implantée en mitoyenneté, comprend plusieurs annexes qui s'implantent profondément vers le talus,
- o Un ensemble de 5 maisons mitoyennes situées droite de cette maison sont implantées plus en avant et comprennent également des annexes à l'arrière,
- o Les terrains présentent des arbres en zone de recul et en zone de jardin,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La construction d'un ensemble de logements entre mitoyens (3 maisons et un immeuble de 5 appartements),
- o 4 bureaux pour profession libérale au rez, dont les accès sont séparés des logements,
- o Le gabarit est de R+2 et partiellement de R+3 pour l'immeuble,
- o L'ensemble est implanté en avant de la maison voisine mitoyenne,

6 : motivation sur la demande

Considérant que le projet met à profit la dimension du terrain pour aménager un ensemble de logements en avant des constructions existantes, entre le talus du chemin de fer et le Gelelytsbeek ;

Qu'il répartit les constructions sur 5 travées d'une largeur de 6.8m et la dernière de 7.5m, accessible par un accès commun et organise le stationnement au rez-de-chaussée de l'immeuble et des maisons sous forme de garage ou de car-port ;

Que cette répartition des garages impose une utilisation carrossable de la zone située entre le ruisseau et le projet, ce qui ne répond pas à la protection du maillage bleu ;

Que le gabarit se présente en R+2 et partiellement R+3 sur 1.5 travée de l'immeuble ;

Que le gabarit R+2 prévu en mitoyenneté s'accorde au gabarit de la maison voisine (R+1+TM) ;

Que le gabarit R+3 ne se justifie pas ;

Considérant que le projet atteint une densité de 0.87, ce qui est important pour une telle situation et que la typologie du programme ne correspond pas au quartier ;

Que le parcellaire proposé par le projet correspond à un parcellaire de maison unifamiliale ;

Que le quartier est essentiellement composé de maison unifamiliale ;

Considérant qu'il réserve des jardins privés à l'arrière des constructions et des zones communes à l'avant ;

Que le programme d'immeuble à appartements est peu adapté au quartier et au terrain ;

Considérant que le projet aménage des terrasses au 1^{er} étage des constructions, accessibles par des escaliers de jardin dont certains sont implantés en zone de chemin de fer ;

Que les 4 locaux arrières du rez-de-chaussée sont réservés à des professions libérales qui peuvent être indépendantes des 6 logements (accès séparés) ;

Considérant que le projet prévoit 5 citernes d'eau de pluie, mais pas de bassin d'orage en aval. Or la situation en fond de vallée impose de ne pas surcharger les égouts en cas de forte pluie ;

Considérant que le projet prévoit la pose de panneaux solaires dont la hauteur est limitée et cachés par les acrotères et donc pas visibles de l'espace public ;

Considérant que la zone de recul (sauf accès au terrain) reste propriété de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les motifs de l'enquête publique sont les suivants :

- o application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
- o dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté),
- o dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur),
- o dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (construction en zone de recul),
- o dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (toiture verte),
- o application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

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

- o le projet démolit un logement mais en propose 8 nouveaux ;
- o les maisons sont implantées en avant de la maison voisine de droite, en conséquence de l'implantation du chemin de fer et afin de dégager un jardin privé à l'arrière, mais les 5 maisons suivantes sont implantées également plus en avant,
- o les accès aux garages créent un usage carrossable trop important de la parcelle ;
- o l'emprise du projet déborde sur la zone de chemin de fer du PRAS ;
- o le projet est trop important pour la parcelle, tant en implantation au sol que pour le programme ;
- o le gabarit R+3 se justifie peu au regard des gabarits voisins ;
- o le projet plante en zone de recul un cabanon pour le stockage des poubelles et des vélos ainsi que le local technique des compteurs alors que le RRU n'admet pas de construction en zone de recul ;
- o La pose de panneaux solaires permet de verduriser le solde des toitures ;

Considérant que la limite du terrain doit être vérifiée par rapport au ruisseau ;

Considérant que la demande déroge au PRAS en ce qu'elle empiète dans la zone de chemin de fer (arrière l'habitation A et l'escalier extérieur de l'habitation B), l'affectation du projet ne répond pas à la zone de chemin de fer ;

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le plan mentionne des "lots" ;

Considérant que toute vente du terrain sous forme de lot avant construction ne peut être conclue sans permis de lotir ;

Considérant qu'un projet alternatif doit :

- o respecter le PRAS en limitant les constructions (y compris escaliers extérieurs) à la zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- o respecter la typologie du quartier qui présente principalement des maisons unifamiliales ;
- o réduire l'emprise au sol du projet en limitant les constructions entre les axes 3 à 6 ;
- o supprimer l'appartement du niveau + 3 ;
- o concentrer les garages et leurs accès au plus près du pont ;
- o respecter le maillage vert et bleu en réduisant l'impact des véhicules ;
- o supprimer la dérogation à la zone de recul en y supprimant les constructions ;
- o prévoir un bassin d'orage en aval des citernes d'eau de pluie d'une capacité de 50l/m² de toiture,
- o aménager les toitures plates non accessibles en toiture verte, conformément au RRU,
- o placer une clôture de 1.8m de haut le long de la zone de chemin de fer.

Avis défavorable

Dossier 16-39348-2010 - Enquête n°079/11
Demandeur : ACP Hamoir c/o Mme JACOBS
Situation : Avenue Hamoir 1
Objet : la construction de deux terrasses couvertes - Seniorie Hamoir

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 39.348, introduite le 12/02/2010, par ACP Hamoir c/o LAMY S.A. - Mme Jacobs visant la construction de deux terrasses couvertes - Seniorie Hamoir sur le bien sis Avenue Hamoir 1;

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 - Quartier Hamoir/Observatoire - approuvé par arrêté du Gouvernement du 27/05/1999, auquel il déroge en matière de :

- o Densité, article 1.2 ;
- o Hauteur article 1.4.

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o dérogation à un PPAS (article 155 du Code de la Région)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/04/2011 au 04/05/2011 et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/03/2011 ;

Vu le rapport du SIAMU qui émet un avis défavorable sur la véranda du rez-de-chaussée ;

4 : description Situation Existante

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

- o Le quartier résidentiel du PPAS 50 s'implante derrière le front bâti chaussée de Waterloo ;
- o L'avenue Hamoir est une des avenues prestigieuses de la commune et comprend de nombreuses villas ;
- o La parcelle de la demande s'inscrit au coin de la chaussée et de l'avenue, entre deux type et échelle de bâti très différencié, le front de la chaussée présentant des gabarits nettement plus importants ;
- o Le permis de bâtir de la seniorie a été obtenu à la Députation permanente le 29/01/1970, bien avant l'élaboration du PPAS dans lequel elle est reprise actuellement ;
- o Implanté en L, le gabarit côté chaussée de Waterloo est de R+6 et l'aile le long de l'avenue Hamoir présente un gabarit de R+3;
- o Le terrain de la demande présente une forte dénivellation parallèle à la chaussée ;
- o Il comprend quelques arbres en bordure de parcelle ;
- o L'immeuble est affecté en maison de repos ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve l'affectation de seniorie, avec ses appartements privés et ses locaux communs ;
- o Désire augmenter quelque peu les surfaces de salle à manger au rez et de séjour au 4ième étage ;
- o Propose pour ce faire :

- o de couvrir une partie de la terrasse au rez-de-chaussée par une véranda, implantée sur les sous-sols (32 m2);
- o de créer également une véranda sur la toiture terrasse au-dessus de l'aile de l'avenue Hamoir et contre la partie plus élevée de la chaussée de Waterloo (46m2) ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant, qu'en séance, le demandeur renonce à l'extension du rez – de – chaussée vu l'avis défavorable du SIAMU sur ce point ;

Qu'il devra, dès lors, modifier les plans en conséquence ;

Considérant que la construction de l'immeuble et son affectation sont bien antérieure au PPAS n°50 ;

Considérant que l'évolution d'une maison de repos requiert de plus en plus d'espace communs de jour pour ses occupants ;

Considérant que le projet répond à un besoin de confort pour les occupants, sans augmentation de leur population ;

Considérant que la seniorie est implantée à la limite d'un quartier résidentiel et le long d'un axe structurant, assurant ainsi de manière harmonieuse la jonction entre les différents type d'immeubles de logement ;

Considérant que la petite extension améliore les conditions de vie des occupants de la seniorie ;

Considérant que l'agrandissement sur la toiture terrasse du quatrième étage se fait du côté de la chaussée et aura peu d'impact volumétrique pour la maison voisine de gauche ;

Considérant que l'extension du 4^{ème} étage est mineure et ne porte pas atteinte à l'objectif du PPAS ;

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

- o les agrandissements projetés présentent peu d'impact pour les maisons d'habitation environnantes et le projet peut en conséquence répondre à la prescription 0.9 du PRAS, moyennant cependant une adaptation du projet pour répondre aux normes du SIAMU ;
- o Les dérogations au PPAS (article 155 du Cobat) peuvent s'envisager ;

7 : Conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Adapter le projet suite au renon de l'extension du rez – de – chaussée ;
- o Que ces modifications seront accessoires en ce qu'elles visent à répondre à une objection que suscitait la demande et ne modifient pas l'objet de la demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE

A condition de répondre à la condition énoncée ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2011
objet n°06

Dossier 16-39842-2011 - Enquête n° 0083/11
Demandeur : Monsieur et Madame Marc DEFISE et Karine VAN BAREN
Situation : Rue Jean Benaets 36
Objet : l'extension de la cour extérieure existante

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39842-11 introduite le 16/02/2011 par *Monsieur et Madame Marc DEFISE et Karine VAN BAREN* et visant l'extension de la cour extérieure existante sur le bien sis *Rue Jean Benaets 36* ;

Considérant que le PRAS situe la demande en *Zones mixtes* ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 - *ST JOB/CARLOO - AR du 08/02/1989* :

- o Auquel il déroge en matière d'implantation (art. III.2.1) - Application de l'art. 155 §2 du COBAT ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/04/2011 au 04/05/2011 ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 31/03/2011 ;

4 : description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation mitoyenne est située le long de la rue Jean Benaets. Elle présente un gabarit R+2+Toiture à versants ;
- o Le rez-de-chaussée se compose de 3 pièces en enfilade, prolongées d'une petite cour en contrebas du jardin ;
- o La parcelle voisine de gauche est non bâtie ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension de la cour, en mitoyenneté de gauche ;

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que l'extension de la terrasse permet une meilleure utilisation de l'espace extérieur ;

Considérant que le prolongement de la terrasse à cet endroit permet un meilleur apport de lumière naturelle dans les pièces de vie, le niveau du jardin étant situé sensiblement plus haut que le niveau de la terrasse ;

Considérant que l'espace et la partie de droite de la terrasse sont maintenus par rapport à la situation existante ;

Considérant que le projet d'extension déroge aux prescriptions du PPAS en matière d'implantation, limitant la profondeur de bâtisse à 10 mètres ;

Qu'actuellement, cette profondeur est de 16,70 mètres, dont, +/- 3,70 mètres de cour ;

Que cette profondeur est augmentée de +/- 2 mètres ;

Que la pente du terrain s'en voit modifiée ;

Que le projet ne porte pas atteinte aux constructions voisines ;

Considérant que la dérogation au PPAS 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 18.05.2011
objet n°07

Dossier 16-39730-2010 - Enquête n°0076/11
Demandeur : Monsieur G. COTON
Situation : Avenue Coghen 109
Objet : l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39730-10 introduite par Monsieur Coton Gauthier visant l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Coghen 109;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.04.2011 au 04.05.2011 :

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o l'âge du frêne à abattre est inexacte. Un arbre de cette taille (14m de haut et 87cm de circonférence) a nécessairement plus de 15 ans. Il est d'une beauté remarquable. Je ne comprend pas qu'un arbre de cette valeur puisse être abattu. Les arbres en intérieur d'îlot permette de masquer les constructions de la chaussée d'Alseberg. L'extension demandée ne porte pas atteinte à l'arbre, il peut dès lors être conservé. Un élagage pourrait suffir.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06/12/2010 ;

4 : description Sitex

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

- o Le terrain est accessible par l'avenue Coghen et se développe en intérieur d'îlot à l'arrière de 4 parcelles de l'avenue Coghen,
- o La maison existante est implantée en mitoyenneté de fond de jardin de l'avenue de Messidor,
- o La parcelle comprend un garage, en mitoyenneté avec deux parcelles de l'avenue Coghen,
- o Elle comprend plusieurs arbres,
- o La maison de gabarit R+1+étage en recul présente un style typique du quartier,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o L'agrandissement du rez en façade arrière, en vue d'agrandir la salle à manger et la cuisine existantes, sur une profondeur de 2.05m,
- o L'agrandissement du 1^{er} étage sur l'extension du rez en vue de créer 4 chambres, 1 buanderie et 2 salles de bains,
- o La pose d'un enduit similaire à l'existant pour les nouvelles façades,
- o L'abattage de 3 arbres à haute tige (1 frêne et deux sapins),
- o La plantation de 3 bouleaux à l'arrière de la maison et 2 chênes dans le jardin,
- o Le remplacement des châssis à l'identique,

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet de rénovation de la maison préserve la qualité et les spécificités architecturale du bâti ;

Qu'il est respectueux des abords et préserve l'intimité des parcelles ;

Que le projet est accompagné de l'aménagement de la zone de jardin et de la plantation de 5 arbres ;

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

Que par rapport au motif d'enquête, le projet ne porte peu atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Que l'abattage du frêne et de 2 sapins est compensé par la plantation de 2 chênes et 3 bouleaux ce qui ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Que l'abattage du frêne permet d'apporter plus de lumière aux pièces de vie, ce qui répond à un apport naturel de lumière et à un apport solaire, ce qui permet de réduire les consommations énergétiques ;

Que l'extension sur deux niveaux est peu profonde et est située à l'arrière de la maison ;

Que l'îlot est très arboré ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot est mineure vu l'emprise et la localisation de l'extension ;

Avis favorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2011
objet n°08

Dossier 16-39719-2010 - Enquête n°082/11

Demandeur : Monsieur LAUREYSSENS Equilis S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1469

Objet : la transformation et l'aménagement de 4 commerces et la création de 3 logements aux étages

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 39719 introduite le 30/11/2010 par *Monsieur Laureyssens Equilis S.A.* visant la transformation et l'aménagement de 4 commerces et la création de 3 logements aux étages sur le bien sis *Chaussée de Waterloo 1469*;

Considérant que le PRAS situe la demande en *Zones d'habitation à prédominance résidentielle, avec point de variation de mixité et le long d'un espaces structurant*;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de :

- o profondeur de la construction ; dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU
- o hauteur : dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)
- o application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/04/2011 au 04/05/2011 et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 30/11/2010

4 : description Sitex

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

- o La chaussée de Waterloo à l'entrée de la ville est marquée par un centre commercial qui se développe depuis le Fort Jaco et tend à s'étendre jusqu'en limite de la Forêt de Soignes ;
- o Le quartier résidentiel d'habitat dans la verdure contigu, caractérisé par de grandes villas, touche le fond de la propriété de la demande ;
- o L'habitat en ordre continu le long de la chaussée comporte cependant des implantations et gabarits très hybride en raison de l'âge différent des constructions et de la présence d'anciennes maisons typique du développement du début du siècle ;
- o L'immeuble de la demande s'implante entre deux types d'immeuble très différent tant en implantation qu'en gabarit :
 - o La maison de gauche, plus ancienne, est implantée à front de chaussée, présente une petite profondeur et un gabarit de R+1+toiture mansart ;
 - o L'immeuble de droite est implanté avec un recul de près de 12 mètres et présente une profondeur de bâtisse plus grande et un gabarit de R+3 et toiture plate
 - o Ces bâtiments ont une affectation mixte de commerce au rez et logements aux étages ;
- o Le bâti existant, entièrement affecté en commerce, présente donc une affectation et une typologie totalement atypique dans le paysage de la chaussée ;
- o Son parti architectural fort :
 - o l'implante avec une façade en oblique qui relie les deux alignements ;

- o Couvre toute la parcelle avec le rez et seulement la partie avant avec un étage ;
- o lui confère un rez sur pilotis et en étage en saillie avec un grand cadre de béton blanc qui entoure une finition en bois, posé en lamelles horizontales

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserver l'affectation mixte du rez-de-chaussée, mais en galerie commerçante formée de petits commerces de part et d'autre d'une allée ;
- o Conserve et réaménage les emplacements de parcage existants et partiellement couverts
- o Propose de convertir l'étage en 2 logements 1 chambre, qui dispose de larges terrasses sur la toiture du rez-de-chaussée ;
- o Prévoit la construction d'un second étage pour un troisième logement dans la prolongation de l'immeuble de droite et sur toute la largeur de la parcelle, soit +/-12 mètres en retrait par rapport à l'alignement de la maison de gauche, peu profonde (objet des dérogations à l'implantation et au gabarit) ;
- o Opte pour un parti architectural transparent pour ce niveau, en opposition au caractère architectural existant ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la situation existante des lieux et la typologie du bâtiment sont atypiques tant en implantation qu'en caractère architectural dans le paysage de la chaussée qu'il marque ;

Considérant que la situation actuelle présente déjà une dérogation à l'implantation et à la hauteur de bâtisse vis-à-vis de la maison de gauche ;

Considérant qu'à l'occasion de la demande, l'esthétique du portique de la façade au premier étage doit être améliorée ;

Considérant que la reconversion d'un grand commerce en galerie commerçante s'inscrit dans le développement du centre commercial du Fort Jaco et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le changement d'affectation de l'étage en logement répond aux objectifs du PRAS, et que le projet crée de beaux appartements ;

Considérant que l'ajout d'un deuxième étage de logements s'inscrit dans les gabarits environnants ;

Considérant cependant que le choix d'implantation de cette extension amplifie très fort les dérogations existantes vis-à-vis de la maison de gauche;

Considérant également que le changement d'affectation en logement ne peut s'envisager qu'avec une amélioration de l'esthétique de la toiture des commerces;

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

- o La dérogation à l'art.4 et 6 du titre 1 du RRU (profondeur et hauteur de la construction), qui peut s'envisager en raison de la situation existante très particulière des lieux et notamment la différence d'alignement entre les deux bâtiments voisins, et moyennant les conditions émises ci-avant ;
- o La modification des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS qui peut s'envisager en raison des particularités des lieux et le fait que le projet renforce le caractère du bâtiment existant par un parti architectural de l'extension transparent, par opposition à celui existant ;
- o L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS ,actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots, qui ne peut s'envisager qu'avec une démolition de la dernière travée du rez-de-chaussée et la création d'un jardin de pleine terre, afin de participer à la verdurisation des intérieurs d'îlot ;

8 : conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Ne pas rehausser le mur mitoyen de gauche et reculer l'appartement de minimum trois mètres de la mitoyenneté et créer une toiture plate verdurisée non accessible ;
- o Améliorer de manière significative la toiture des commerces afin d'améliorer l'isolation thermique et l'esthétique (toiture verte partielle) ;
- o Améliorer l'esthétique du portique de la façade au premier étage à l'angle dépassant ;

Que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles :

- o Visent à répondre aux objections que suscitaient la demande telle qu'introduite et qu'elles réduisent les dérogations ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que la différence d'implantation permet de conserver les trois logements demandés ;
- o Qu'elles visent à améliorer l'intérieur de l'îlot et répondre aux objectifs du PRAS et de la Commune

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé;
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE

à condition de répondre aux conditions énoncées ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2011
objet n°09

Dossier 16-39853-2011 - Enquête n° 0085/11
Demandeur : KOALA A.S.B.L. - c/o Madame GENOT Alexandra
Situation : Chaussée d'Alseberg 762
Objet : la transformation d'un logement en crèche (continuité du PU 39.637)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39853-11 introduite le 24/02/2011 par KOALA A.S.B.L. c/o Madame GENOT Alexandra et visant la transformation d'un logement en crèche (continuité du PU 39.637) sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 762 ;

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

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/04/2011 au 04/05/2011 ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 05/04/2011 ;

4 : description Situation Existante

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

- o Le bien est situé à proximité de l'angle formé par la chaussée d'Alseberg et par l'avenue Brugmann ;
- o L'immeuble présente un gabarit principal R+1+Toiture à versants et des annexes. L'immeuble voisin de gauche, formant l'angle, présente un gabarit plus élevé d'un niveau. La construction voisine de droite présente un gabarit rez à toiture plate ;
- o L'ensemble des rez-de-chaussée des immeubles de cette portion de chaussée est affecté au commerce, les étages étant destinés au logement ;
- o Hormis le bien faisant l'objet de la demande, les constructions voisines occupent l'entièreté de l'intérieur de l'îlot ;
- o L'immeuble dispose d'un vaste jardin ;
- o En situation existante de droit, l'ensemble du rez-de-chaussée est affecté en crèche (capacité 17 enfants), conformément au permis d'urbanisme 39.637 ;
- o Les étages sont affectés à un logement unifamilial ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise l'occupation du 1er étage en crèche ;

6 : motivation sur la demande

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

Que le projet s'inscrit dans la continuité du permis d'urbanisme 39.637 prévoyant l'utilisation du rez-de-chaussée en crèche ;

Considérant que l'immeuble est situé à l'angle de 2 axes densément bâtis et présentant une grande mixité des fonctions ;

Considérant que le projet répond à une demande de plus en plus pressante en matière de garde d'enfants ;

Considérant qu'il s'indique, afin de préserver la quiétude des logements de l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir, le long du mitoyen, une isolation acoustique par un doublage de paroi ;

Considérant que la reconversion en logement n'est pas hypothéquée ;

Considérant que l'application de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 peut s'envisager ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
AVIS FAVORABLE à condition de prévoir une isolation acoustique le long du mur mitoyen de gauche.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18.05.2011
objet n°10

Dossier 16-39766-2010 - Enquête n°0084/11
Demandeur : Monsieur et Madame De Becker-Vanderheyden
Situation : Avenue des Sept Bonniers 35
Objet : la transformation de la toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39766-10 introduite le 28.12.2010 par Monsieur et Madame De Decker-Vanderheyden Benoit & Nadine visant la transformation de la toiture sur le bien sis Avenue des Sept Bonniers 35 ;

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

2 : mesures particulières de publicité

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o Dérogation au RRU, Titre I, article 6

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.04.2011 au 04.05.2011 ;

- o L'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 31.03.2011 ;

4: description Sitex

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

- o La maison unifamiliale entre mitoyens a un gabarit R+1+T à deux versants,
- o Les 2 maisons de droite présente la même toiture,
- o La maison de gauche présente une toiture Mansart,
- o Les 4 maisons sont assez similaire (même versants de toiture, enduit blanc, sous-bassement en pierre bleue, ...);
- o Dans l'avenue, les gabarits des constructions varient (R+1+T, R+1+TM, R+2+T),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la modification de la toiture en la rehaussant de 0.90m par rapport au profil des maisons mitoyennes, avec un profil de Toiture Mansart à l'avant et une lucarne à l'arrière,

6 : motivation sur la demande

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre 1, article 6, §1, 2° ;

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

- o le brisis est plus bas que celui de la maison voisine de gauche, mais le projet rehausse les versants de la toiture plus hauts que ceux des maisons voisines,

Considérant que la rehausse modifie fortement l'ensemble des toitures des 4 maisons similaires ;

Que le projet doit être adapté afin de prévoir un brisis équivalent à celui de gauche (brisis en ardoise, en pente, respect de la hauteur,...) et rehausser le versant avant de la toiture à partir de ce brisis.

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour le bon aménagement des lieux doit se conformer aux conditions suivantes :

- o reconstituer la corniche en bois d'origine en façade avant ;
- o adapter le brisis en respectant la hauteur du brisis voisin, sa pente, ses matériaux et adapter la rehausse du versant avant au brisis.

Avis favorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2011
objet n°11

Dossier 16-39824-2011 - Enquête n°080/11
Demandeur : Monsieur et Madame LE-VO TRUNG
Situation : Chaussée de Saint-Job 321
Objet : le rehaussement d'un étage d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 39824, introduite le 03/02/2011, par Monsieur et Madame Le-Vo Trung visant le rehaussement d'un étage d'une habitation uni-familiale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 321;

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

- o Considérant que la demande au RRU déroge en matière de hauteur de la façade avant (art.5 du titre 1 du RRU)

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

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

- o dérogation à l'art.5 du titre 1 du RRU (hauteur de la façade avant)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/04/2011 au 04/05/2011 et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/02/2011

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport présentant des gabarits variant de R+1+toiture à R+2+toiture de type « mansart »
- o La maison de la demande présente un gabarit de R+1+toiture ;
- o La maison voisine de gauche, nettement plus élevée, présente un gabarit de r+1+mansart disposant de près de deux niveaux en toiture ;
- o La maison de droite présente un gabarit de R+1+mansart ;
- o Le terrain comprend un jardin profond et étroit, orienté au Sud

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison uni-familiale et agrandit celle en surélevant le bâti, de sorte à rajouter un niveau pour deux chambres et leur salle de bain ;
- o Surélève la façade avant jusqu'au brisis de la toiture de type « mansart » de la maison de gauche plus élevée ;
- o Suit également le profil de celle-ci en toiture, de sorte à conserver un grenier ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la demande permet d'accueillir dans ce logement une famille nombreuse ;

Considérant que le parti architectural inscrit le nouveau gabarit du bâtiment dans le tissu existant des deux maisons voisines ;

Considérant que les modifications de la façade arrière tendent à donner une meilleure cohérence à celle-ci ;

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

- o La dérogation à l'art.5 du titre 1 du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade

avant peut s'envisager en raison de l'inscription du gabarit générale du projet dans le tissu bâti de cet axe structurant et de l'harmonie présenté par les matériaux envisagés ;
Considérant que le projet pourra répondre au bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18.05.2011
objet n°12

Dossier CU n°10/1 - Enquête n°73-2011
Demandeur : Madame Gabriel
Situation : Rue Basse 82
Objet : la construction d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de certificat d'urbanisme n°10/01 introduite le 26.08.2010 par Madame Gabriel Martine visant la construction d'une maison uni-familiale sur le bien sis Rue Basse 82;

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

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/03/2011 au 14/04/2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o opposition au projet, porte atteinte à l'intérieur d'îlot, qualité paysagère et arborée, l'abattage d'arbres,
- o nuisance visuelle pour les maisons existantes,
- o rompt le caractère particulier de la rue des Pêcheurs, le charme quasi rural du quartier,
- o la difficulté de chantier, le terrain n'étant accessible qu'à pied,
- o pas de raccord à l'égout public,
- o projet trop important (hauteur, surface au sol),
- o le projet fait d'une servitude son accès principal avec cabinet médical !!
- o le projet est plus grand qu'une maison unifamiliale,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21.02.2011,

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

- o Service Vert le 09.11.2010,
- o Service Technique de la Voirie 18.10.2010,

4 : description Sitex

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

- o Le terrain de la demande présente une maison rue Basse 82, le jardin s'élargit à l'arrière (sur la largeur de 3 parcelles) et est accessible par une servitude d'une largeur de 1.25m depuis la rue des Pêcheurs,
- o Les deux constructions voisines sont des immeubles à appartements multiples de gabarit R+3 et R+4,
- o L'intérieur d'îlot présente des constructions à l'arrière de l'immeuble de gauche (les garages de l'immeuble de gabarit R, couvert par une toiture verte (garages), et à l'arrière de l'immeuble de droite, plusieurs annexes de gabarit R, R+1 et R+2,
- o Le couvert végétal est marqué par la présence de plusieurs arbres fruitiers,
- o Le relief est descendant vers la servitude,
- o Le quartier est constitué principalement de maisons unifamiliales,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La construction d'une maison unifamiliale de 4 chambres dans la partie élargie du jardin, avec partie professionnelle (cabinet médical), de gabarit R et R+1, accolé au garage voisin de droite et une annexe de gauche,
- o L'aménagement de deux terrasses non conformes au code civil,
- o l'accès principal par la servitude de passage,
- o L'abattage de 8 arbres,

6 : motivation sur la demande

Considérant qu'au vu de la situation existante en intérieur d'îlot et la largeur de la parcelle, la construction d'une maison unifamiliale accolée aux constructions existantes peut s'envisager, mais que l'implantation doit mener à réduire l'impact en intérieur d'îlot ;

Que le projet a une emprise au sol trop importante et une profondeur trop importante par rapport aux bâtis existants ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la dérogation à la hauteur par la réduction du gabarit en prévoyant une toiture plate verdurisée couvrant le 1^{er} étage et en réduisant la superficie des terrasses de manière à les rendre conformes au code civil, sans rehausse de mitoyens ni pose de palissade ;

Considérant que l'organisation du chantier par la servitude semble ardu ;

Que le demandeur bénéficie d'un garage et un accès depuis la parcelle voisine

Qu'il y a dès lors lieu d'organisation le chantier (apport d'engins, de matériaux de construction, accessibilité, ..) par la rue Basse uniquement ;

Sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé si une demande de permis d'urbanisme est introduite, les actes et travaux envisagés sont susceptibles d'être agréés à condition de :

- o Réduire l'emprise au sol à un maximum de 125 m² en réduisant la profondeur totale de la maison à 12m maximum,
- o Déplacer l'implantation vers la rue Basse d'au moins 3m,
- o Réduire le gabarit du 1^{er} étage en conservant un recul de la façade arrière d'au moins 1,5m,
- o Verduriser l'entièreté des toitures plates (y compris du 1^{er} étage),
- o Préciser les modalités de chantier (engin, matériau de construction, accessibilité, ..) par la rue Basse uniquement ;

Avis favorable aux conditions émises ci-avant.

Avis minoritaire de l'AATL – DMS

Considérant que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux en portant atteinte à l'intérieur d'îlot.

Avis défavorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18.05.2011
objet n°13

Dossier 16-39805-2011 - Enquête n°0065/11
Demandeur : Monsieur Laurent LEVAUX
Situation : Avenue du Maréchal 25
Objet : la transformation d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39805-11 introduite par Monsieur Levaux Laurent visant la transformation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue du Maréchal 25 ;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

2 : avis de la Commission de concertation

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

- o application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire),

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 25.02.2011 ;

4 : description Sitex

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

- o Le terrain est large (+/- 45m) et profond (+/- 89m), il présente un relief important de la zone de recul largement boisée (+5.5m),
- o Il est bâti d'une villa 4 façades de gabarit R+1+TM, dont les pans des terrassons présentent une très forte pente (47 et 54°) qui donne une grande hauteur à la toiture,
- o La villa de style Art Nouveau-cottage, comprend des éléments architecturaux à préserver,
- o Le rez est un peu plus profond et comprend une travée latérale supplémentaire du côté gauche,
- o En façade arrière, le rez présente 3 larges baies éclairant 2 pièces et un dégagement,
- o Une conciergerie est bâtie dans le bas de la zone de recul, d'où démarre l'accès carrossable à la villa,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la rénovation et réorganise la villa,
- o la modification de la toiture en abaissant le faite des 4 pans des terrassons en modifiant le matériau de couvertures (d'ardoises en zinc prépatiné),
- o la modification de deux baies en façade latérale Est (déplacement d'une porte fenêtre),
- o supprime des murs porteurs pour agrandir les locaux de séjour au rez de chaussée,
- o la modification de l'esthétique de la façade arrière au rez et du garde-corps de la terrasse en vue d'agrandir les baies donnant sur le jardin,
- o la pose d'un toit en appentis sur la travée latérale, pour unifier les toitures,

6 : motivation sur la demande

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- o application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire),

Considérant que les qualités de la maison de style Hamesse sont à préserver ;

Considérant que l'abaissement de la toiture améliore l'esthétique de la villa dont la hauteur de la toiture est disproportionnée ;

Considérant que les modifications des châssis réduisent les qualités architecturales reconnues du bien ;

Que la simplification des châssis et la suppression de deux chiens assis n'est pas une réponse à la préservation du patrimoine ;

Considérant que les travaux répondent à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué (02.12.2008) – article 22, 2° ;

7 : conditions de modification de la demande en 191

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o respecter les qualités architecturales de la villa en :
 - préservant les 3 baies arrières, en remplaçant le châssis central qui ne respectent pas les proportions existantes,
 - maintenir et restaurer les châssis existants et les deux chiens assis en façade arrière,
 - réduisant la largeur des chiens assis en façade avant à maximum la largeur des baies de l'étage inférieur,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles portent sur la préservation de la qualité du patrimoine,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles permettent de conserver davantage le caractère de la villa,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Avis favorable aux conditions émises ci-dessus