

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 20 octobre 2010 objet n°01

Dossier 16-39.601-10 (art.177) - Enquête n°4017/10

Demandeur : SPF Affaires Etrangères Service des Bâtiments à l'étranger P&O4.1 - Mme Hélène GERARDY

Situation : Rue Roberts Jones, 077

Objet : la rénovation de l'Ambassade de Cuba et la construction d'un garage

Avis

Vu les informations données en séance ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur le caractère paysager du quartier et le maintien de l'espace verdurisé en zone de recul ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°2B (AR du 26/07/1967) ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation de l'Ambassade de Cuba et la construction d'un garage ;

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

- o PRAS 0.12 en terme de suppression d'un logement ;
- o PPAS n°2B en ce qui concerne l'implantation (art. 6) ;
- o RRU : dérogation en ce qui concerne zone de recul (titre I article 11) ;

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

- La villa existante est implantée en recul par rapport à la rue et son rez-de-chaussée est au niveau du jardin, soit un niveau au-dessus de celui de la rue ;
- Les locaux du rez à rue sont affectés à un garage, des caves et les bureaux de l'ambassade, avec salle d'attente ;
- Le rez de jardin comprend les locaux de réception ainsi que des bureaux de l'ambassadeur ;
- Le premier étage comprend également des bureaux et un petit appartement de fonction ;
- Le second étage dans les combles comprend deux appartements de fonction ;

Considérant que le projet :

- Maintient les volumes existants et restructure les espaces intérieurs afin d'agrandir les espaces de bureaux et améliorer l'habitabilité des appartements de fonction ;
- Supprime pour ce faire le garage existant, transformé en bureau ainsi que le plus petit logement de fonction au premier étage ;
- Crée un nouveau garage enterré en zone latérale, pour partie en zone de jardin et en zone de recul au PPAS, avec deux emplacements de parking en profondeur ainsi qu'un accès pour handicapé aux bureaux de l'ambassade ;
- Traite ce nouveau volume avec une toiture verte, de sorte à le rendre invisible depuis l'habitation ;
- Implante l'entrée dans le talus existant, sans prévoir de remplacer l'accès du garage existant en zone de jardin ;

Considérant que le projet restructure l'ensemble de l'immeuble au profit de son usage et participe à l'amélioration des logements ;

Considérant que la suppression du garage au profit des bureaux peut s'envisager, mais qu'il s'indique de supprimer l'emplacement de parking devant sa fenêtre au profit d'un aménagement de jardin, ce qui participera au maintien du caractère vert de la rue ;

Considérant également que l'impact volumétrique dans le paysage de la rue est augmenté par la hauteur du projet et la forte avancée du projet vers l'espace public, ce qu'il s'indique de limiter ;

Considérant que la suppression du logement de moindre qualité au profit de l'aménagement des bureaux peut également s'envisager, vu les particularités des lieux et le maintien des logements dans les combles ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- PPAS n°2B en ce qui concerne l'implantation (art. 6) et que celle-ci peut s'envisager pour le nouveau garage mais que l'accès à l'ancien garage doit être retransformé en jardin ;
- RRU : dérogation zone de recul (titre I article 11) en ce qui concerne le maintien de la rampe de garage existante, après suppression de celui-ci, ce qui ne peut s'envisager, notamment en raison du caractère paysager du quartier ;

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

- les dérogations énoncées ci-avant ;
- la suppression du logement /studio de petite taille existant (PRAS 0.12), qui peut s'envisager, vu le maintien d'encore deux logements sur le site ;

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

- présenter un aménagement paysager de la zone de recul avec la suppression de la rampe de garage existante et la création d'un muret ;
- limiter l'impact volumétrique du projet dans le paysage de la rue en réduisant la profondeur du garage de 3 mètres, ce qui limitera également la hauteur de l'ouvrage, vu la pente de garage projetée ;
- modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 20 octobre 2010 objet n°02

Dossier 16-39.506-10 - Enquête n°4011/10
Demandeur : M. et Mme Tyteca-Hublet
Situation : Rue de Wansijn, 14
Objet : l'extension d'une maison uni-familiale

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- la profondeur de la terrasse ;
- la perte de luminosité, le projet portant de l'ombre sur la maison voisine, vu l'étroitesse des parcelles ;
- la rupture de la ligne des façades arrières ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°9 (AR du 20/05/1954) ;

Considérant que la demande porte sur 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 PPAS et 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 fait partie d'un ensemble homogène, tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- le versant arrière de la toiture bénéficie d'une lucarne en recul ;
- les jardins sont situés ½ niveau plus haut que la rue, ils sont étroits et relativement profonds ;
- des auvents sont installés en façade arrière à 3 maisons mitoyennes ;

Considérant que le projet :

- vise l'extension du rez et du 1^{er} étage en vue d'étendre les pièces de séjours et l'améliorer l'usage du rez côté jardin, jusqu'à une profondeur de ± 11m ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- le Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, 2°, le Plan particulier d'affectation du sol prescrit un ensemble de construction homogène, un alignement des façades arrières et l'absence d'héberge ;
- le Plan particulier d'affectation du sol, article I, b ;

Considérant que la demande déroge au Règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que les maisons présentent un ensemble architectural par l'alignement des façades et des auvents en façade arrière ;

Considérant que le PPAS autorise des profondeurs de constructions jusque 12m ;

Considérant que le projet se limite à ± 11m ;

Considérant que le projet a un impact faible sur l'ensoleillement de la parcelle voisine de gauche, vu la largeur de la parcelle (6m) et l'augmentation de la profondeur du projet se limitant à 1m ;

Considérant que les maisons du quartier sont de taille modeste et que l'agrandissement des pièces de vie est une véritable amélioration de la qualité d'habitabilité du logement destiné à une famille ;

Considérant que la liaison entre le rez et le 1^{er} étage constitue une amélioration de l'usage du rez arrière, en liaison avec le jardin ;

Considérant que le volume proposé de l'extension entraîne une légère rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que ce volume sobre s'accorde au bâti existant ;

Considérant que les rehausses des murs de jardins doivent être réalisées en briques afin de ne pas modifier l'esthétique des murs de jardins ;

Considérant que la toiture plate de l'extension doit être couverte par une finition esthétique étant visible des maisons voisines ;

Considérant que moyennant les conditions émises, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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

- rehausser les murs séparatifs au moyen de briques ;
- proposer une finition esthétique de la toiture plate.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

**Commission de Concertation
séance du 20 octobre 2010
objet n°03**

Dossier 16-39.435-10 - Enquête n°4016/10

Demandeur : Pré de la Perche S.A. c/o M. Philippe SALLE

Situation : rue Egide Van Ophem, 046-048

Objet : la démolition de bâtiments scolaires et terrain de football/plaine de jeux et d'un logement

Avis

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 03/11/2010 afin d'effectuer une visite des lieux.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20 octobre 2010
objet n°04

Dossier 16-39.434-10 - Enquête n°3984/10
Demandeur : Egide Van Ophem S.A. c/o M. Philippe SALLE
Situation : rue Egide Van Ophem, 046-048
Objet : la démolition de bâtiments industriels désaffectés

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 03/11/2010 afin d'effectuer une visite des lieux.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

**Commission de Concertation
séance du 20 octobre 2010
objet n°05**

Dossier 16-39.416-10 - Enquête n°4020/10

Demandeur : Vaximmo sa

Situation : Avenue du Manoir

Objet : la construction d'un immeuble de 3 appartements

Avis

La Commission de concertation décide de reporter son avis pour la vérification juridique des données.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 20 octobre 2010 objet n°06

Dossier 16-39.531-10

Demandeur : M. et Mme Glowic-Glikerman

Situation : Rue de Nieuwenhove, 08

Objet : la transformation d'un immeuble composé de 2 appartements et un commerce

Avis

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

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un immeuble composé de 3 appartements ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en raison des actes et travaux en ZICHEE ;

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

- L'immeuble à appartements construit en 1939 par l'architecte Charles Muller (PU 11366) présente un caractère tant en façade avant (oriel aux angles arrondis) qu'en façade arrière (balcons aux angles arrondis, façade cimentée homogène, ..) ;
- Le rez était affecté à une pharmacie et un garage et les étages à deux appartements de 2 chambres ;
- Le PU 26191 a permis l'agrandissement de la pharmacie par la suppression du garage ;
- Le jardin est situé ½ niveau plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ;
- Un escalier extérieur lie le rez au jardin ;

Considérant que le projet :

- modifie le rez-de-chaussée de la façade avant (ancien commerce) en remplaçant le parement existant par de la pierre bleue et des châssis en aluminium teinte de grise, comme les autres châssis de l'immeuble ;
- étend le rez et le niveau des caves sous le balcon supérieur en vue d'aménager un appartement spacieux de 2 chambres et de lier le niveau des caves avec le jardin ;
- aménage les caves ??
- modifie la façade arrière par le volume de l'escalier et une très grande baies sur 1.5 niveau donnant sur le jardin ;
- détache le nouveau volume du balcon du 1^{er} étage pour raison esthétique et pour éviter la reprise des eaux de pluie du balcon supérieur ;

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

- les actes et travaux en ZICHEE ;

Considérant que l'immeuble a beaucoup de caractère, tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant que le projet réaménage un appartement de standing en liaison avec le jardin ;

Considérant que la modification de la façade avant restitue un sous-bassement en pierre bleue cohérent ;

Considérant que le nouveau volume arrière se détache de la structure du balcon ;

Considérant que le projet respecte la cohérence architecturale des façades.

Avis favorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

Séance du 20 octobre 2010

Objet n°07

Dossier 16-39.593-10 - Enquête n°4018/10

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

Situation : Avenue de la Chênaie, 161C

Objet : l'extension du poste avancé des pompiers

Avis

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'avoir des informations supplémentaires sur la situation juridique des parcelles.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 20 octobre 2010 objet n°08

Dossier 16-39.512-10 - Enquête n°4007/10

Demandeur : M. Laurencin Marc

Situation : Avenue Albert Lancaster, 086

Objet : l'agrandissement de la maison uni-familiale (salle de jeux et cuisine)

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- Le portail imposant construit sans demande de Permis d'urbanisme – qui a fait l'objet du PV qui fait l'objet d'une demande de régularisation, qui dénature l'aspect convivial et ouvert de la rue Lancaster ;
- l'extension en façade arrière qui devrait présenter une qualité d'insonorisation suffisante, ainsi qu'une toiture verte et inaccessible ;

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

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

Considérant que la demande porte sur l'agrandissement de la maison uni-familiale (salle de jeux et cuisine) et la demande de régularisation du portail ;

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

- PPAS n°50 - art.11.0 : prescriptions particulières : zones de recul ;
- CoBAT - art.155 : dérogation à un PPAS en matière d'esthétique ;

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

- le n° 86, objet de la demande est une maison 3 façades de type Rez + toiture, mitoyenne et jumelée avec le n° 84 ;
- la voirie étant située environ 2 m sous le niveau du jardin arrière, l'entrée de ces 2 maisons ainsi que leur garage se fait par le niveau -1 ;
- ces 2 maisons sont comme la plupart des maisons du PPAS 50, en recul de la voirie, ces zones de recul largement verdurisées créant un agréable espace tampon paysager entre la voirie et les maisons ;
- les façades arrières de ces 2 maisons sont chacune prolongées par un petit débarras mitoyen ;

Considérant que le projet :

- propose de remplacer le débarras arrière par une petite extension au rez en prolongement de la cuisine existante; que cette petite extension pourrait servir de petite salle de jeux ou de prolongement de la cuisine existante ;
- que la hauteur de l'extension ne dépasse pas le niveau de la corniche existante ;
- que l'extension projetée s'aligne d'abord sur le débarras mitoyen en hauteur et profondeur avant de s'écarter du mitoyen d'environ 50 cm pour être finalement plus profonde de 79 cm que le débarras voisin ;
- que l'extension ne présente pas une fonction particulièrement bruyante et que donc il n'y a pas lieu de prévoir des précautions acoustiques particulières outre que les codes de bonne pratique ;
- propose également de régulariser un portail construit récemment sans demande de Permis d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- PPAS n°50 (art.11.0) : prescriptions particulières : zones de recul.
- CoBAT (art.155) : dérogation à un PPAS en matière d'esthétique;

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

- Les dérogations précitées ;

Considérant que l'extension projetée permet d'éviter la rehausse du mur mitoyen ainsi que la prolongation de celui-ci ;

Considérant que le portail d'une hauteur d'1.90m construit sans demande de PU crée une réelle barrière visuelle et physique entre la voirie et la zone de recul ;

Considérant que les caractéristiques et les qualités esthétiques du quartier résident justement dans cette perméabilité et cette ouverture entre la voirie et les zones de recul verdoyantes ;

Considérant que les prescriptions du PPAS pour la zone de recul mentionnent que l'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive ;

Considérant que ce portail n'est donc conforme ni aux prescriptions ni à l'esprit du PPAS et que cette dérogation ne peut se concevoir ;

Considérant que le portail ne répond pas au bon aménagement des lieux et nécessitera donc son démontage et son remplacement par un nouveau portail présentant un aspect beaucoup plus ajouré ;

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 une finition esthétique de la toiture de l'extension (par exemple : gravier) ;
- proposer un nouveau plan pour le portail d'entrée qui privilégie un aspect beaucoup plus ajouré ;
- modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 20 octobre 2010 objet n°09

Dossier 16-39.450-10 - Enquête n° 4013/10

Demandeur : Mme Eliane VIN

Situation : Avenue du Hoef, 005

Objet : la transformation d'une habitation uni-familiale par la prolongation du bow-window et l'ajout d'une lucarne

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AR du 15/04/1988) ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une habitation uni-familiale par la prolongation du bow-window et l'ajout d'une lucarne ;

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 :

- article 3.5 du PPAS n°51, en ce que la largeur des lucarnes est limitée à 1,50m., en maintenant un espacement de 1m. par rapport aux limites mitoyennes et couverture par une toiture en pente ;

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située à proximité de l'angle formé par la rue du Hoef et la rue Edith Cavell ;
- Le front bât de cette portion de rue est homogène en ce qui concerne l'esthétique des constructions, les gabarits R+1+T à R+2+T, et l'aménagement de la zone de recul en jardinets plantés ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente, en façade à rue, un bow-window courbe au 1^{er} étage. La corniche suit ce mouvement et la toiture en pente présente une petite lucarne en retrait ;
- La façade arrière du bien ne présente pas de grand intérêt esthétique. Le bien présente une annexe sur toute la largeur de la façade, surmontée d'une terrasse (voir PU 11.199) ;
- Les combles sont aménagés en chambres, dont les qualités d'habitabilité ne sont pas optimales ;

Considérant que le projet :

- Vise la rénovation de la maison uni-familiale et l'aménagement de l'étage sous combles ;
- Opte pour le prolongement du bow-window par une lucarne et un petit balcon ;
- Propose une lucarne en mitoyenneté de gauche à l'arrière ;
- Maintient les éléments architecturaux de la façade avant, sous le niveau de l'actuelle corniche ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Article 3.5 du PPAS n°51, en ce que la largeur des lucarnes est limitée à 1,50m., en maintenant un espacement de 1m. par rapport aux limites mitoyennes et couverture par une toiture en pente ;

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

- La dérogation au PPAS en ce qui concerne l'esthétique des lucarnes ;
- 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 que la maison voisine de gauche présente un niveau supérieur en pignon ;

Considérant que l'esthétique de la façade avant a été préservée ;

Considérant que l'étage sous combles offre peu d'habitabilité ;
Considérant que la maison compte 3 chambres à coucher, ce qui est cohérent pour les besoins d'une famille ;
Considérant que le projet prévoit la prolongation du bow-window en façade avant sous forme de lucarne avec un petit balcon ;
Considérant que cette extension s'inscrit dans l'esthétique de la façade et respecte son caractère ;
Considérant qu'elle s'inscrit dans le cadre bâti environnant cohérent ;
Considérant que le projet prévoit une lucarne en façade arrière, proche de la mitoyenneté de gauche ;
Considérant que cette lucarne offre une meilleure habitabilité à la chambre (hauteur sous plafond, lumière naturelle) ;
Considérant que la maison présente une largeur de façade plutôt étroite (5,45m entre axes mitoyens) ;
Considérant son positionnement à proximité de la mitoyenneté de gauche ;
Considérant que la cage d'escaliers en mitoyenneté de droite ne permet pas l'aménagement d'une chambre à coucher sur toute la largeur de la façade ;
Considérant que la toiture du bien voisin est plus haute et présente une héberge dans le plan de la toiture ;
Consistant que la lucarne projetée présente des proportions relativement basses et une largeur comparable à celle de la chambre à coucher ;
Considérant que le projet s'intègre à la volumétrie du bien et au cadre bâti voisin ;
Considérant que le projet n'aura pas de conséquences en termes d'ensoleillement vers les biens voisins ;
Considérant que le projet prévoit la pose d'un enduit sur isolant au niveau de l'héberge existante en mitoyenneté de droite ;
Considérant, que le projet répond au bon aménagement des lieux, et que le caractère de l'immeuble est préservé ;
Considérant, vu ce qui précède, que les dérogations au PPAS peuvent 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 20 octobre 2010 objet n°10

Dossier 16-39.535-10 - Enquête n° 4019/10

Demandeur : Mme Dominique MISSON

Situation : Avenue des Narcisses, 07

**Objet : la construction d'une lucarne en toiture (façade latérale)
d'une maison uni-familiale et transformation de la couverture du
jardin d'hiver**

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48bis et ter (AGRBC du 10/06/1993) ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une lucarne en toiture (façade latérale) d'une maison uni-familiale et transformation de la couverture du jardin d'hiver ;

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, en ce que la largeur de la lucarne est limitée à 1,60m ;

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert, au sein d'un îlot verdoyant ;
- Le bien a fait l'objet de nombreuses transformations par le passé ;
- La maison présente un gabarit R+1+Toiture à 4 versants. La façade dirigée vers la rue présente un bow-window, un pignon et un petit balcon. L'ensemble de la construction est cohérent ;
- Le garage est situé à l'arrière de la maison, ce qui engendre une pénétration automobile en intérieur d'îlot ;
- La maison est actuellement composée des pièces de vie au rez, et 3 chambres + salle de bains à l'étage. Les combles ne sont pas aménagés ;

Considérant que le projet :

- Vise l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bains sous combles ;
- Propose, pour se faire, la construction d'une lucarne en façade latérale de droite, et la pose de 2 fenêtres de toit en façade latérale de gauche ;
- Remplace la couverture en tuiles du jardin d'hiver par du zinc ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- PPAS n°48 bis & ter - art. 1.5 - en ce que la largeur des lucarnes est limitée à 1,60m ;

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

- La dérogation au PPAS précitée ;
- Art. 207 et 333 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 que la maison uni-familiale compte 3 chambres à coucher à l'étage ;

Considérant que cette composition est en-deçà des besoins de la famille ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une nouvelle chambre à coucher sous les combles, tout en maintenant le gabarit général de la toiture ;

Considérant qu'afin de permettre l'aménagement d'une salle de bains attenante et de gagner un peu de hauteur sous plafond tout en offrant la possibilité de bénéficier de vues droites vers l'extérieur, le projet opte pour la construction d'une lucarne ;

Considérant que cette lucarne est situées en façade latérale de droite ;

Considérant que la zone de recul latérale par rapport à la maison voisine de droite est large et arborée ;

Considérant que la largeur de la lucarne est de 2,19 mètres, ce qui n'est pas excessif compte tenu de l'activité à abriter ;

Considérant que la configuration de la façade et de la toiture à cet endroit ne permettent pas d'élargir davantage la lucarne ;

Considérant que cette lucarne présente donc des proportions élancées ;

Considérant que les faces et joues de cette lucarne seront recouvertes de zinc ;

Considérant que les proportions de cette lucarne ne respectent pas la lisibilité de la toiture et présentent des héberges très importantes ;

Considérant qu'il s'indique de revoir la composition de cette lucarne, en abaissant le niveau général, proposant une toiture en pente et en reculant sa face par rapport au plan de la façade inférieure ;

Considérant qu'il s'indique de revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;

Considérant que la dérogation pourrait alors de concevoir ;

Considérant que le projet de remplacement de la couverture du jardin d'hiver se justifie par la faible pente de la toiture à cet endroit ;

Considérant que ce jardin d'hiver est situé à l'arrière de la maison ;

Considérant que le ben a fait l'objet de nombreuses rénovations ne permettant plus une lisibilité cohérente de la maison, notamment en façade arrière ;

Considérant que le projet de lucarne et de remplacement de couverture de toiture (jardin d'hiver) s'intègrent au caractère architectural de la maison et au cadre bâti environnant ;

Considérant la note de calcul jointe à la demande, indiquant que l'ensemble des transformations antérieures et projetées représentent de moins de 20% du volume autorisé en 1981 ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Revoir la composition de la lucarne (abaisser le niveau général, proposer une toiture en pente, reculer sa face par rapport au plan de la façade inférieure) ;
- Revoir les aménagements intérieurs en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

**Commission de Concertation
séance du 20 octobre 2010
objet n°11**

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

Demandeur : SA Van Bever c/o M. Bogaerts

Situation : Avenue Van Bever, 19

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

Avis

La Commission de concertation décide de reporter son avis, vu l'absence du demandeur.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20 octobre 2010
objet n°12

Dossier 16-39.497-10 - Enquête n° 4008/10

Demandeur : M. et Mme KENIS – DE KEYZER

Situation : Moensberg, 76

Objet : la modification de la façade arrière d'une maison d'habitation uni-familiale et la régularisation de l'aménagement d'une zone de stationnement en zone de recul

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°46bis (AGRBC du 17/10/1996 ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une fenêtre supplémentaire en façade arrière d'une maison d'habitation uni-familiale, ainsi que sur la régularisation d'un emplacement de parcage en zone de recul ;

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 zone de recul (Titre I article 11) et de l'article 4 du PPAS (article 4) ;

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

- La parcelle de la demande est étroite et peu profonde ;
- La maison existante, de petit gabarit, soit R+ toiture, comprend un volume principale et une annexe sous forme de véranda ;
- Elle est implantée au centre de la parcelle et dispose d'une très importante zone de recul ;
- La maison dispose d'une allée dallée servant au parking en façade avant ;
- Les chambres sont partiellement intégrées dans le volume de toiture ;

Considérant que le projet :

- Conserve l'ensemble des aménagements existants ;
- Crée une fenêtre basse dans le « besquère » de la chambre en façade arrière, afin de donner plus d'éclairage à celle-ci ;
- Implante celle-ci au milieu de la chambre ;
- Crée un emplacement de parcage en zone de recul, le plus proche de la voirie et limitant la superficie dallée existante au profit du jardin ;

Considérant que le projet de fenêtre contribue à l'habitabilité de cette petite maison ;

Considérant que la position de la fenêtre est fonction du meilleure aménagement intérieur de la chambre ;

Considérant que le Plan particulier d'affectation du sol permet la construction d'un garage, mais que la largeur de la parcelle ne le permet pas ;

Considérant que le stationnement dans le Moensberg à cet endroit n'est pas possible ;

Considérant que l'article 4 du PPAS concernant les zone de recul stipule : « des bandes en dur (..) peuvent y être aménagées pour donner accès au constructions, sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la surface de la zone », mais pas le stationnement ;

Considérant que la zone de stationnement minimise la minéralisation de la zone de recul existante au profit du jardin et qu'il s'indique d'en densifier les plantation afin de supprimer la vue du véhicule depuis les pièces de vie ;

Considérant que la configuration des lieux permet d'intégrer l'aménagement de la zone de stationnement dans l'aménagement paysager ;

Considérant que la zone de recul est pavée comme la rue ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur la dérogation au RRU et au PPAS en ce qui concerne l'aménagement de l'emplacement de parcage en zone de recul et que celui-ci peut s'envisager en raison des particularités des lieux, et notamment le fait que la maison dispose d'une très importante zone de recul, laissant la possibilité d'un espace jardin devant les pièces d'habitation ;

Avis favorable.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20 octobre 2010
objet n°13

Dossier 16-39.530-10 - Enquête n°4009/10

Demandeur : M. VANZEVEREN

Situation : Chemin des Pins, 5

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

Avis

Vu l'avis de VIVAQUA ;

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

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

Considérant que la demande porte sur la transformation 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 et de volume (Titre I, articles 4 et 6) et en raison 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 mitoyenne fait partie d'un ensemble de 3 maisons similaires datant des années 50 (PU 17564 Transformation de dépendances en 3 maisons) ;
- Elle est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au commerce de droite sur 2 niveaux, et d'une véranda entre l'annexe et la mitoyenneté de gauche ;
- Le niveau de séjour est au 1^{er} étage, le rez étant affecté au garage et salle de jeux ;
- Elles ont un gabarit R+2+T ;
- Le bâtiment de gauche est affecté au commerce et est de gabarit R+1 et R en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet :

- Vise la rehausse de l'annexe sur 1 niveau pour y aménager une salle de bains ;
- Aménage les combles en 2 chambres et salles de bains et un chien assis sur chacun des versants de toiture ;
- Modifie la véranda en un volume à toiture plate et aménage une terrasse sur la toiture ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- le RRU en terme d'implantation et de volume (Titre I, articles 4 et 6) ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;

Considérant que les chiens assis respectent le style de la maison en étant implanté en recul, ce qui permet de conserver la lisibilité du versant de la toiture ;

Considérant la terrasse du 1^{er} étage impose la pose d'un pare-vue en mitoyenneté de gauche ;

Considérant que vu la dimension réduite des jardins et du parcellaire, cet aménagement ne peut être accepté ;

Considérant que cet aménagement porterait de l'ombre sur une baie de séjour de la maison existante ;

Considérant que la rehausse de l'annexe impose la rehausse du mur mitoyen de droite, vers la parcelle affectée au commerce ;

Considérant que la parcelle du commerce est totalement bâtie ;

Considérant que dès lors le projet a peu d'impact sur celle-ci ;

Considérant que du point de vue de la performance énergétique, la Commission de concertation estime qu'il serait favorable d'isoler l'entièreté de la façade arrière et du pignon de droite, avec de l'enduit sur isolant ép. 12 cm (moins coûteux qu'un complexe isolant + brique + cimentage).

Avis favorable.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20 octobre 2010
objet n°14

Dossier 16-39.589-10 - Enquête n°4014/10

Demandeur : Administration Communale d'Uccle

Situation : Parvis Saint-Pierre, 26

Objet : la démolition d'une petite annexe et la couverture d'une partie d'une cour intérieur par des plaques en polycarbonate pour le bâtiment de la Justice de Paix

Avis

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

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

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une petite annexe en fond de parcelle et la couverture d'une partie d'une cour intérieur par des plaques en polycarbonate pour le bâtiment de la Justice de Paix ;

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

- PRAS : 0.6 travaux en intérieur d'îlot ;
- RRU : titre 1 article 4 : profondeur de bâtisse ;

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

- La parcelle, implantée sur la place du parvis, est également située au coin de la Place Goossens ;
- Les bâtiments de la justice de paix s'implantent en fond de parcelle et le long de la limite parcellaire droite (la place Gossens), ce qui dégager un jardinet vis-à-vis du parvis et permet d'ouvrir largement le bâtiment vers la place ;
- Les gabarits sont de Rez+ toiture pour la pavillon en fond de parcelle et R+2+Toiture pour le bâtiment implanté le long de la place ;
- L'îlot est très densément bâti et le mur du fond de parcelle est commun à des hangars ;

Considérant que le projet :

- Conserve l'ensemble du bâti visible depuis l'espace public ;
- Démolit deux petites annexes hybrides en fond de parcelle et les couvre d'une dalle et d'une toiture en polycarbonate sur l'étage ;

Considérant que le projet, non visible depuis l'espace public, est au profit de l'assainissement de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'implantation de la Justice de paix a privilégié une entrée par un jardin et une construction en fond de parcelle ;

Considérant que le volume couvert s'inscrit dans le bâti existant ;

Considérant que les dérogations portent sur la profondeur de bâtisse du RRU (Titre 1 article 4) et que celle-ci peut s'envisager en raison de l'implantation originel et atypique de l'immeuble existant, ce qui dégager le jardin devant le bâtiment et participe à l'embellissement de l'espace publique de la place ;

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

Avis favorable

La Commune demanderesse s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20 octobre 2010
objet n°15

Dossier 16-39.419-10 - Enquête n°3974/10

Demandeur : Bouwkantoor Guido Dedeyne NV

Situation : Avenue Hamoir, 043

Objet : démolir une villa et construire un immeuble à 3 appartements

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

AVIS

Vu l'avis de la CRMS émis en sa séance du 22 septembre 2010 ;

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

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

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une villa et la construction d'un immeuble à 3 appartements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au PPAS en terme de volume ;

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

- Le terrain est bâti d'une villa 4 façades, couverte d'une toiture à versants ;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la rue ;
- Le terrain de droite est plus haut que celui de gauche ;
- La zone de recul est marquée par une haie à l'alignement, un pin et un érable ;

Considérant que le projet :

- Vise la démolition de la villa ;
- Vise la construction d'un immeuble de 3 appartements, de gabarit R+2 à toiture plate ;
- Aménage le parking de 6 emplacements en sous-sol et limite la largeur de l'accès carrossable et piéton à 3.2m de large ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- le PPAS prescription 1.5. Toitures - l'inclinaison du plan des toitures à versants, peut varier de 30° à 50°,

Considérant que le projet vise la démolition d'une maison uni-familiale de l'architecte Michel POLAK pour la construction d'un immeuble de 3 appartements ;

Considérant que la maison dont la démolition est projetée forme un ensemble homogène de style « art-déco » avec la maison voisine de gauche ;

Considérant le paysage de ce tronçon de l'avenue Hamoir caractérisée par des villas de l'entre-deux-guerres et la qualité architecturale et la cohérence du bâti existant ;

Considérant que le volume R+2 à toiture plate demandé présente un niveau de plus que la maison existante ;

Considérant que le projet développe une volumétrie imposante notamment en façade latérale ;

Considérant que l'état de la maison ne justifie pas sa démolition et permet une rénovation.

Avis Défavorable