

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 24 novembre 2010 objet n°01

Dossier 16-39.488-10 - Enquête n°4038/10

Demandeur : ADC Immo sprl c/o M. Thiry et M. De Boe

Situation : Chaussée de Waterloo, 1441

Objet : la création d'une pergola en zone de recul et l'extension d'un restaurant en terrasse

AVIS

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

Vu l'avis de VIVAQUA ;

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

Considérant que la demande porte sur la création d'une pergola en zone de recul et sur la terrasse existante d'un restaurant ;

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) ;

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

- La parcelle forme le coin de la chaussée avec l'avenue de Eglantiers;
- L'immeuble, de gabarit R+2+toiture, comprend :
 - o Deux commerces au rez-de-chaussée sur les côtés de l'immeuble ;
 - o Un accès central pour les 2 logements des étages ;
- La partie restaurant, implantée à droite et sur le coin de la parcelle dispose :
 - o d'une annexe en façade arrière jusqu'à la limite de propriété en fond de parcelle ;
 - o d'une annexe latérale, objet du permis 10.365 (01/01/1937), également implantée jusqu'en fond de parcelle ;
- La parcelle est bordée à rue par une haie et un mur en limite de fond et avec la propriété de la villa voisine implantée avenue de églantiers ;
- La zone de recul depuis la chaussée et jusqu'à ce mur est occupée par la terrasse du restaurant et un abri pour les poubelles, accessible depuis l'avenue des Eglantiers ;

Considérant que le projet :

- Conserve l'ensemble des éléments existants ;
- Propose la construction d'un auvent sur la partie de la terrasse au coin de l'axe structurant, de sorte à pouvoir couvrir l'accès à l'entrée du restaurant ;
- Supprime les haies et les remplace par des plantes grimpantes sur une ossature métallique comprenant des écorces d'arbres ;
- Repeint l'établissement et l'ensemble du bâtiment en teinte grise ;
- Implante l'enseigne du pignon en lettres détachées sur celui-ci, au dessus de l'annexe latérale ;

Considérant que l'affectation de la maison en restaurant ainsi que la création de sa terrasse existent depuis avant 1993 ;

Considérant que l'implantation de l'établissement en coin d'une rue justifie :

- o La situation de la terrasse le long de la chaussée et de l'avenue des Eglantiers ;
- o la création de l'auvent sur une petite partie de cette terrasse en zone de recul, au coin de la chaussée uniquement ;

Considérant que l'auvent, d'une architecture sobre et d'une hauteur limitée à 3 mètres est peu visible depuis l'espace public, en raison de la clôture ;

Considérant que le nouveau type de clôture crée un écran au bruit en plus de son aspect végétal, ce qui participe à assourdir les bruits inhérents à ce type d'utilisation ;

Considérant que la nouvelle teinte de l'établissement répond au suivi de la mode et d'un aspect plus contemporain ;

Considérant que l'enseigne anime le grand pignon aveugle du bâtiment principal ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- L'implantation de l'auvent en zone de recul (RRU, titre I article 11) et que celle-ci peut s'envisager à titre exceptionnelle en fonction de l'historique de l'établissement et des particularités des lieux ;
- L'enseigne du pignon (RRU, titre VI article 36) implantée au niveau des étages de logements et qui peut s'envisager en raison de ses lettres détachées qui animent le pignon aveugle de l'immeuble principal ;

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

- La dérogation à l'implantation en zone de recul et que celle-ci peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 24 novembre 2010 objet n°02

Dossier 16-39.432-10 - Enquête n°4040/10

Demandeur : M. KARAGIANIS Vassilios

Situation : Chaussée d'Alseberg, 1075

Objet : la transformation d'un immeuble à logements avec la construction de 2 étages supplémentaires

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur la rehausse trop importante du gabarit, demande le respect du RRU ;

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

Considérant que la demande porte la transformation d'un immeuble de 2 appartements avec la construction de 2 étages supplémentaires (+4 appartements) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de volume (Titre I, article 6) ;

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

- L'immeuble de gabarit R+1 comprend 2 appartements au 1^{er} étage et 6 garages au rez ;
- Il est anormalement bas au sens du RRU ;
- L'immeuble de droite est de gabarit R+2 ;
- Le jardin présente une forte pente ascendante vers le fond ;
- La chaussée d'Alseberg présente une pente descendante vers la rue du Château d'Or ;
- Sur le terrain de gauche, un permis d'urbanisme est délivré pour la construction de logements sociaux et moyens, un recours au Conseil d'Etat sur le permis d'environnement est pendant ;

Considérant que le projet :

- Vise la rehausse de l'immeuble de 2 étages, en vue d'aménager 4 appartements de 2 chambres ;
- L'extension arrière de +/- 1.4m des 3 étages de logements ;
- Aménage le jardin en terrasses et relie les terrasses aux appartements par des passerelles ;

Considérant que les dérogations au RRU portent sur :

- Le Titre I, article 6 (hauteur de la façade) ;

Considérant que la structure en béton du bâtiment permet la réalisation du projet ;

Considérant que le gabarit proposé dépasse de 1.8m la hauteur de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que la hauteur de la façade est augmentée par l'importante hauteur de l'acrotère ;

Considérant que le gabarit proposé ne tient pas compte de la pente de la rue ;

Considérant que la hauteur de la façade doit être diminuée afin de réduire la dérogation au RRU ;

Considérant que l'esthétique du rez-de-chaussée doit être amélioré vu la multiplication des portes de garage ;

Considérant que l'esthétique de la façade doit être amélioré afin de mieux respecter la typologie du quartier ;

Que la façade proposée est banalisée par la répétitivité des baies et la pauvreté de la composition ;

Considérant que le projet modifie de manière importante le relief du sol de la zone de jardin et l'abattage des arbres, afin d'améliorer la luminosité naturelle des pièces de vie ;

Considérant que le projet propose peu de replantation et modifie fortement le talus boisé ;

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 :

- améliorer l'esthétique de la façade avant afin de respecter la typologie du quartier (portes de garage, entrée, forme des baies,...) ;
- diminuer fortement la hauteur de l'acrotère afin de réduire la hauteur de la façade ;
- supprimer un logement au 3^{ème} étage et faire un recul de la façade rue de 2m ;
- supprimer la passerelle du 3^{ème} étage vers le jardin ;
- conserver dans le fond du jardin le talus arboré et présenter un plan d'aménagement précis de la zone de jardin (arbres à planter en précisant leur essence et leur dimension) avec l'accord du service vert ;
- aménager un local vélo dans un des garage ;
- modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24 novembre 2010
objet n°03

Dossier 16-39.285-09 (art.126/1) - Enquête n°4044/10

Demandeur : PUNCH INTERNATIONAL bvba c/o M. GOUBAU

Situation : Avenue des Chalets, 011

Objet : la démolition et reconstruction d'une maison uni-familiale

2ème avis

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-39285-09 introduite par la bvba PUNCH INTERNATIONAL c/o M. GOUBAU pour la démolition et reconstruction d'une maison uni-familiale sur le bien sis Avenue des Chalets, 11 ;

Attendu que l'accusé de réception d'un dossier complet date du 11/02/2010 ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la Commission de concertation le 28/04/2010 ;

Vu les avis favorable/conditionnel émis par le Collège en date du 18/05/2010 et par le Fonctionnaire délégué en date du 12/07/2010 ;

Vu les plans modifiés du projet introduits dans le cadre de l'article 126/1 du Cobat en date du 17/09/2010 ;

Vu l'avis de Vivaqua ;

Vu l'avis du Service Vert ;

Vu l'avis du Service technique de la Voirie ;

Vu les résultats de la deuxième enquête publique qui s'est déroulée en date du 25/10/2010 au 08/11/2010 ;

Vu la note explicative ;

Vu les observations données en séance en ce qui concerne la cheminée et l'impact volumétrique du projet ;

Considérant que les réclamations suite à la demande telle qu'introduite ont porté essentiellement sur :

- L'alignement à rue : un des aspects caractéristiques est la diversification des implantations des maisons par rapport à la rue. Avec cette nouvelle implantation, la vue pour les voisins sera limitée et une dégradation de la luminosité sera engendrée. Par ailleurs la nouvelle implantation ne respecte pas l'alignement des deux maisons voisines, au n° 9 l'implantation est de 7,00 m, au n° 13 l'implantation est à 8,00 m ;
- La hauteur : elle est prévue à 11,09 m alors qu'au n° 9 est de 9,40 m, au n° 13 c'est 9,00 m. La maison existante s'élève à 10,09 m. Ce dépassement en hauteur et en volume (+ 80% par rapport à la villa existante) ;

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

Considérant que la demande tel qu'introduite dérogeait au RRU en terme de construction en zone de recul (article 11 titre I) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité lors de la première enquête du 22/03/2010 au 05/04/2010, en raison :

- Du PRAS: 0.12 démolition d'un logement ;
- Du RRU : (article 11 titre 1) ascenseur à voiture en zone de recul ;

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

- La parcelle est orientée Nord côté rue et présente une largeur de façade faible au regard de la longueur de la parcelle ;
- Elle est cachée de la rue par une palissade de bois peu conviviale ;
- La maison existante est implantée avec recul par rapport à la rue, plus proche de la parcelle de gauche et dispose d'un garage implanté en mitoyenneté avec celle-ci ;
- Elle présente un gabarit de R+1+toiture et comprend de nombreuses annexes assez hybrides ;
- La maison voisine de gauche a un gabarit proche de celui de la maison existante et dispose d'un garage implanté également le long de la mitoyenneté commune aux deux projets ;

- La maison voisine de droite présente un rez +toit « mansart », qui par la largeur de façade, présente une volumétrie assez importante en façade à rue ;

Considérant que le projet tel qu'introduit :

- Une analyse approfondie de la maison concernant la structure, la répartition des espaces et des annexes, a abouti à la décision de sa démolition-reconstruction totale ;
- Reconstruit un profil très proche en implantation et en hauteur, à celui de la maison existante, hormis le faîte situé 1 mètre plus haut, que celle-ci, implanté le long de la mitoyenneté gauche, à l'instar de la maison existante ;
- Crée une meilleure cohérence entre les espaces habitables et améliore leur contact avec le jardin ;
- Aménage un grand sous-sol en garage 5 voitures et salle de jeux, celle-ci étant éclairée et accessible également par un escalier extérieur le long de la terrasse arrière ;
- Crée un accès garage sous forme d'un ascenseur à voiture qui présenterait une aire verdurisée en toiture en situation fermée ;

Considérant que la maison originale date d'avant 1932, mais qu'elle a fait l'objet de remaniements à de nombreuses reprises et qu'elle n'est pas inscrite à l'inventaire ;

Considérant que le projet en reprend les éléments structurels et ses caractéristiques architecturales, afin d'en conserver le caractère architectural d'origine ;

Considérant que la nouvelle construction s'inscrit résolument dans les objectifs du développement durable, ce qui n'eût pas été possible avec les volumes quelques peu hybrides de la maison existante ;

Considérant que le volume général du projet s'apparente à celui de la maison démolie ;

Considérant que les nouveaux espaces et l'organisation de cette maison de 3 à 4 chambres permet de mieux profiter du jardin et du confort actuel ;

Considérant que le nouveau choix d'implantation permet de dégager un grand espace de jardin du côté de la bonne orientation de la parcelle, ainsi que l'ensoleillement des maisons voisines ;

Considérant que le volume projeté conserve l'équilibre du bâti environnant et s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du paysage de la rue ;

Considérant que le recul de la maison projetée, en alignement avec ses voisines est insuffisant pour une pente de garage acceptable ;

Considérant que l'option de l'ascenseur permet de conserver en position fermée une zone de recul paysagère, au profit de l'espace public ;

Considérant que la rue est étroite et ne permet pas de parcage en espace de voirie ;

Considérant cependant que les plans tel qu'introduits ont suscités plusieurs remarques :

- o qu'un recul de 1 mètre de l'ensemble de la maison permet de dégager les vues du côté rue depuis les maisons voisines ;
- o que la cheminée présente une volumétrie très imposante qu'il s'indique de limiter ;
- o que la dérogation à l'implantation en zone de recul (RRU titre I article 11) porte sur la création de l'ascenseur à voiture en zone de recul et que celle-ci ne peut s'envisager en raison du respect de l'aspect paysager de la zone de recul, sans élément construit ;
- o qu'il y a lieu d'intégrer l'ascenseur au bâti ;
- o que la hauteur de la maison existante doit être conservée et qu'il y a lieu de diminuer celle du projet en limitant la pente de toiture de 45° à 40° ;

Considérant que la demande a été modifiée pour répondre aux conditions émises par la Commission de concertation du 28/04/2010, par l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18/05/2010 et l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 26/08/2010 , en application de l'article 126/1 ;

Considérant que les plans modifiés ont répondu à l'ensemble des conditions émises en cours de procédure , sont accessoires et visent à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure, à l'exception de la diminution de la hauteur du faîte de la construction par la réduction de la pente de toiture de 45° à 40° ;

Considérant que la proposition rencontre l'objectif de diminution du faîte de toiture et permet la pose de panneaux photovoltaïques implantés à plat sur l toiture ;

Considérant que les plans modifiés (remis le 17/09/2010) et documents ont en conséquence été soumis à nouveau aux mesures particulières de publicité en date du 25/10/2010 au 08/11/2010, en raison :

- Du PRAS - 0.12 démolition d'un logement ;
2.5 caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation

Considérant que le projet tel que modifié :

- Conserve les aménagements, façade et volume général du projet tel qu'introduit ;

- Limite cependant la hauteur totale de l'habitation , moyennant la création d'une toiture plate et la possibilité d'intégrer des panneaux solaires au projet, tout en conservant les volumes intérieurs bâtis et en conservant la pente de toiture du projet tel qu'introduit ;
- Limite la hauteur de la cheminée de 1 mètre ;
- Modifier l'aménagement de la zone de recul en zone verdurisé ;
- Crée un accès carrossable au garage via un ascenseur et que celui-ci est intégré au bâti, et en dehors de la zone de recul avant de la maison ;

Considérant que les objectifs de l'avis de la Commission de concertation du 28/04/2010 et des avis du Collège du 27/05/2010 et du Fonctionnaire délégué en date du 12/07/2010 sont atteints ;

Considérant que le maintien de la pente de toiture du projet tel qu'introduit peut s'envisager dans les volumes bâtis environnants et que la hauteur totale de la maison existante a été respectée ;

Considérant que le parti de placer l'ascenseur à voiture devant l'entrée et au-dessus des caves du projet tel qu'introduit a reçu l'accord du voisin de gauche et permet d'assurer un aspect verdurisé de la zone de recul ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation du 24/11/2010 porte sur :

- o la prescription générale 0.12 du PRAS - démolition d'un logement- et que celle-ci peut s'envisager au regard des modifications hybrides apportées à la maison originale au cours des ans ;
- o modification des caractéristiques urbanistiques dans le cadre environnant par le maintien d'une construction en mitoyenneté gauche et que celles-ci peuvent s'envisager en raison de l'implantation originale de la maison le long de cette mitoyenneté et la présence du garage en mitoyenneté de la propriété voisine de gauche ;

Considérant dès lors que les plans modifiés peuvent s'intégrer au tissu bâti environnant et répondre au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

La Commission suggère toutefois, comme annoncé par l'architecte en séance, de retravailler la cheminée en vue d'en limiter son impact volumétrique.

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
zitting van 24 november 2010
onderwerp nr04

Dossier 16-39.524-10 - Onderzoek nr4045/10

Aanvrager: Immo Eugène Baie c/o Dhr. Filip Van Elsue

Ligging: Alsebergsesteenweg, 818

Voorwerp: de afbraak van een garage en een woning

Advies

Overwegende dat het GBP de aanvraag situeert in een gemengd gebied en langs een structurerende ruimte ;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de afbraak van een garage en een woning (de stedenbouwkundige vergunning voor de wederopbouw zal achteraf ingediend worden) ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de bijzondere maatregelen van openbaarmaking omwille van de volgende voorschriften van het GBP :

- 0.12 – Afbraak van een woning ;
- 2.5.2 – Wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader ;

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

- de garage en de woning staan op de hoek van de Alsebergsesteenweg en de Waterkasteelstraat in een volume beperkt tot de gelijkvloerse verdieping, en dat een tweede klein volume achteraan de garage herbergt ;
- de rooilijn van de aangrenzende woningen varieert tussen glv+2+dak en glv+3+plat dak;
- het gebouw staat ongeveer 8 meter achteruitgebouwd op de Alsebergsesteenweg maar volgt de bouwlijn van de Waterkasteelstraat ;
- de woning is ondergeschikt aan de garage in die zin dat de toegangsdeur gemeenschappelijk is voor beide functies ;

Overwegende dat het ontwerp :

- alle gebouwen op het terrein afbreekt ;
- volgens de verklarende nota gevolgd zal worden door een aanvraag om het aangrenzende rusthuis uit te breiden (gelegen op de Alsebergsesteenweg 828 en 830) ;

Overwegende dat het advies van de Overlegcommissie betrekking heeft op :

- de toepassing van de voorschriften 0.12 en 2.5.2. van het gewestelijk bestemmingsplan, afgekondigd door de regering op 3 mei 2001 ;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek ;

Overwegende dat de klachten betrekking hebben op :

- de afwezigheid van enig nieuwbouwproject bij de afbraakaanvraag, wat de omwonenden ongerust stemt over de aanvraag die erop zal volgen, en wat in tegenstelling is met voorschriften 0.12 en 2.5.2 van het GBP ;

Overwegende dat de afbraakaanvraag niet vergezeld is van een aanvraag die beantwoordt aan voorschriften 0.12 en 2.5.2 van het GBP ; dat bijgevolg niets garandeert dat de afbraak van bovenvermelde woning gecompenseerd zal worden door een van de 9 voorwaarden om een woning in een gemengde zone te mogen afbreken ;

Overwegende dat de vermelding, in de verklarende nota, dat deze afbraak gevolgd zal worden door een uitbreidingsaanvraag voor het aangrenzende rusthuis, een onvoldoende waarborg biedt en dat, om ontvankelijk te zijn, de afbraakaanvraag vergezeld moet zijn van een nieuwbouwproject.

ONGUNSTIG ADVIES

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24 novembre 2010
objet n°04

Dossier 16-39.524-10 - Enquête n°4045/10

Demandeur : Immo Eugène Baie c/o M. Van Elsue Filip

Situation : Alsebergsesteenweg, 818

Objet : la démolition d'un garage et d'un logement (de afbraak van een garage en een woning)

Avis

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

Considérant que la demande porte sur la démolition d'un garage et d'un logement ;

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

- 0.12 – Démolition d'un logement ;
- 2.5.2 – Modification des caractéristiques urbanistiques ;

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

- le garage et le logement sont implantés à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue du Château d'eau dans un seul volume limité au rez de chaussée et qu'un second petit volume à l'arrière abrite un garage ;
- le front de voirie des bâtiments voisins varie entre le rez+2+toit et le rez+3+toit plat ;
- le bâtiment est implanté en recul de la chaussée d'Alseberg d'environ 8 m, mais dans l'alignement de la rue du Château d'eau ;
- le logement est accessoire au garage dans le sens où la porte d'entrée est commune à ces 2 fonctions ;

Considérant que le projet :

- démolit l'ensemble des bâtiments sur le site ;
- sera d'après la note explicative suivi de la demande d'extension de la maison de repos voisine (située au 828 et 830 chaussée d'Alseberg) ;

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

- l'application des prescriptions 0.12 et 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur :

- l'absence de tout projet de reconstruction pour accompagner la demande de démolition, laissant les riverains assez inquiets de la demande qui va suivre et étant en contradiction avec les prescriptions 0.12 et 2.5.2 du PRAS ;

Considérant que la demande de démolition n'est pas accompagnée d'une demande permettant de répondre aux prescriptions 0.12 et 2.5.2 du PRAS ; que par conséquent rien ne permet de garantir que la suppression du logement précité sera compensée par l'une des 9 conditions autorisant la démolition d'un logement dans une zone mixte ;

Considérant que l'indication dans la note explicative que cette démolition sera suivie de la demande d'extension de la maison de repos voisine ne constitue pas une garantie suffisante et que par conséquent pour être recevable, la demande de démolition devra être accompagnée du projet de reconstruction.

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 24 novembre 2010 objet n°05

Dossier 16-39.568-10 - Enquête n°4043/10

Demandeur : SEPTIME sprl c/o M. Stéphane BINDELS

Situation : Chaussée d'Alseberg, 0541

Objet : la régularisation d'une enseigne d'un restaurant, sur le coin de la chaussée et de la rue Roosendael

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 le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'enseigne d'un restaurant, sur le coin de la chaussée et de la rue Roosendael ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de saillie plus profonde qu'un mètre par rapport à la façade (RRU titre I article 10 §1) ;

Considérant que la demande déroge également au RRU en ce qui concerne la profondeur de l'enseigne : Titre VI article 36 et 37 : profondeur de la publicité ;

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

- L'immeuble de la demande forme le coin de la chaussée avec la rue Roosendael ;
- Son parti architectural marque le coin en coupant celui-ci, en créant des balcons sur ce coin à chaque étage et en créant une belle lucarne avec toiture surélevée ;
- Le restaurant occupe son rez-de-chaussée et dispose de deux terrasses extérieures sur les larges trottoirs à cet endroit, soit une largeur de +/-1,40 mètre le long de la chaussée et de +/- 2,15mètre le long de la rue Roosendael ;
- L'immeuble comprend des logements aux étages, disposant d'un accès séparé du commerce ;

Considérant que le projet :

- Maintient l'ensemble des aménagements et affectation du dernier permis n° 33.070 ;
- Indique les terrasses sur les trottoirs au profit de l'animation de l'espace public ;
- Implante une enseigne supplémentaire sur le coin de l'immeuble, (sous forme d'un bœuf placé sur une un support métallique en treillis), au-dessus de l'entrée du restaurant et sous le balcon du premier étage (objet de la dérogation au RRU) ;

Considérant que le nouveau projet d'enseigne s'inscrit au coin des deux voiries publiques, au-dessus d'un très large trottoir et entre les terrasses du restaurant ;

Considérant que son objet atypique participe à l'animation du carrefour ;

Considérant que vu la largeur du trottoir et l'espace occupé par les terrasses, la nouvelle enseigne se situe en dehors du passage public sur le trottoir ;

Considérant que le support métallique d'une largeur de 1,58 mètre est en treillis, ce qui le rend peu visible ;

Considérant que le « bœuf » formant l'enseigne elle-même se situe au-dessous du balcon du premier étage, ce qui permet de conserver la lisibilité de la façade de qualité de cet immeuble et répondre aux objectifs du RRU ;

Considérant cependant que les photos font apparaître une modification de l'esthétique de la façade par la peinture du rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de compléter le dossier en ce sens ;

Considérant que cette modification met en valeur la nomenclature des étages ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur la dérogation portant au RRU (titre I article 10 §1) en ce qui concerne la saillie plus profonde qu'un mètre par rapport à la façade et qui peut s'envisager à titre exceptionnel en raison de la largeur des trottoirs et la présence des terrasses plus larges que la saillie de l'enseigne ;

Considérant que la dérogation au RRU (Titre Vi article 36) en ce qui concerne la profondeur de la publicité peut également s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant ;

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 :

- Compléter le dossier en ce qui concerne la modification de façade.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 24 novembre 2010 objet n°06

Dossier 16-39.622-10 - Enquête n°4046/10

Demandeur : M. et Mme QUERTAINMONT-DUSTIN

Situation : Rue des Cottages, 124

Objet : la pose d'un claustra extérieur en façade avant et la régularisation de la façade arrière (profondeur et matériaux de façade)

Avis

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

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

Considérant que la demande porte sur la pose d'un claustra extérieur en façade avant et la régularisation de la façade arrière (profondeur et matériaux de façade) ;

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 en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

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

- La maison entre mitoyen a été rénovée et étendue suite au PU 39164 (travaux de minime importance) ;
- En cours de chantier, l'extension a été prolongée de 0.44cm, dépassant d'autant la profondeur de la construction la plus profonde ;
- Un Procès-verbal d'infraction a été dressé (U10/12) ;

Considérant que le projet vise :

- La régularisation de la profondeur de l'annexe ;
- La pose d'un claustra en façade avant (baie du 1^{er} étage) ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- L'implantation - RRU (Titre I, article 4, §1, 2°, a) ;

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

- les actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6) ;

Considérant que le dépassant de la profondeur de 0.45 m est mineur ;

Considérant qu'il a entraîné le prolongement de la rehausse du mur mitoyen sur la même profondeur ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est tout à fait mineure au regard de la profondeur de la parcelle et du faible dépassement de profondeur ;

Considérant que la pose d'un claustra permet de réduire la surchauffe d'une pièce de vie orientée au Sud ;

Considérant que le matériau proposé s'adapte aux nouvelles portes (bois IPE) ;

Considérant que la modification du matériau de façade arrière est de minime importance (article 21, 12°).

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24 novembre 2010
objet n°07

Dossier 16-39.592-10 - Enquête n°4042/10

Demandeur : M. HALLUENT Philippe

Situation : Rue Victor Allard, 223

Objet : l'extension d'une habitation uni-familiale

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 l'extension du deuxième étage d'une habitation uni-familiale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au : PPAS 23 : Dérogation à l'esthétique des toitures (article II) ;

RRU : dérogation à la profondeur de bâtisse (Titre I article 4,2°) ;

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

- La parcelle, orientée Sud-Ouest côté rue, présente une dénivellation ascendante vers l'intérieur de l'îlot et comprend un beau jardin ;
- La maison construite, suite au permis n°34.632 délivré le 10/10/2000, présente une architecture contemporaine aux lignes épurées et de qualité, à toiture plate ;
- Elle se caractérise par une structure en demi-niveaux, qui engendrent un jeu de volumes distincts et des terrasses, ainsi qu'un demi niveau plus haut des volumes du côté droit du projet ;
- Elle présente un gabarit de R+1 et étage en recul en mitoyenneté gauche et R+2 et étage en recul en mitoyenneté droite ;
- Le petit immeuble de gauche présente une architecture similaire à celle de la demande, avec toiture plate et un gabarit de R+2+recul le long de la mitoyenneté commune au projet ;
- La maison de droite, plus traditionnelle avec son toit de type « mansart », présente un gabarit de R+ « mansart », avec cependant deux étages en toiture ;

Considérant que le projet :

- Conserve l'ensemble des volumes et aménagements existants ;
- Crée une extension en recul le long de la mitoyenneté gauche, et légèrement plus basse que la hauteur de celle-ci, afin d'intégrer une bibliothèque et un second bureau privé ;
- Propose un recul en façade arrière le long de cette mitoyenneté afin d'approfondir ce niveau de plus de trois mètres par rapport à la mitoyenneté, objet de la dérogation au RRU (Titre I art. 4) ;
- Opte pour une extension qui intègre totalement celle du bâti existant, objet de la dérogation à l'esthétique de toiture, le PPAS prônant des toitures en pente ;

Considérant que le projet conserve des reculs en façade avant et arrière, sous forme d'un espace de terrasse par rapport au deuxième étage, ce qui limite l'impact du volume bâti ;

Considérant que les nouveaux volumes s'intègrent dans les jeux du bâti existant, tant vis-à-vis de celui de la demande, que celui de l'immeuble voisin ;

Considérant que le parti architectural à toiture plate accentue la lisibilité des bâtiments plus anciens dans cette rue couverte par une ZICHEE, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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

- La dérogation à l'esthétique des toitures du PPAS 23 (article II) et que celle-ci peut s'envisager pour intégrer les nouveaux volumes dans le parti architectural de qualité de la maison existante ainsi que vis-à-vis du petit immeuble mitoyen ;
- La dérogation à la profondeur de bâtisse du RRU (Titre I article 4,2°), qui peut s'envisager, au vu des particularités des lieux et notamment le fait que l'agrandissement préserve une distance d'environ 2,40 mètres depuis l'axe mitoyen, ce qui en limite l'impact volumétrique.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

**Commission de Concertation
Séance du 24 novembre 2010
objet n°08**

Dossier Permis de lotir n°515bis - Enquête n°4047/10

Demandeur : M. J. BEDORET

Situation : Avenue Léo Errera

Objet : La création d'un lot d'habitation

Avis

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance de Commission de concertation du 08/12/2010.