

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30/03/2011
objet n° 01

Dossier 16-39729-2010 - Enquête n° 0053/2011

Demandeur : Monsieur et Madame VAN HOUTE - MICHIELS

Situation : Vieille rue du Moulin 237

Objet : la régularisation de la construction d'une lucarne en façade arrière, au cours de l'aménagement des combles

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39729-10 introduite le 06/12/2010 par *Monsieur et Madame Vincent VAN HOUTE et Natacha MICHIELS* visant la régularisation de la construction d'une lucarne en façade arrière, au cours de l'aménagement des combles sur le bien sis Vieille rue du Moulin 237 ;

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°57 - Quartier St-Job/Ham - AR du 21/02/1989, auquel il déroge en matière d'esthétique (largeur de lucarne - article IV.4.1.6 du PPAS n°57) ;

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 28/02/2011 au 14/03/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

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

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 Vieille rue du Moulin, non loin de la jonction avec l'avenue d'Orbaix et la rue du Ham ;

o Le bien présente un gabarit R+1+toiture à versants. Les combles ont été aménagés ;

o La toiture présente une large lucarne en façade avant et une lucarne de dimensions plus réduite en façade arrière ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise la régularisation de la création d'une lucarne en façade arrière ;

6 : Motivation sur la demande

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

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces sous combles ;

Que la dérogation en ce qui concerne la largeur de lucarne est limitée, compte tenu de la largeur de la façade de la maison ;

Considérant que le bien voisin de gauche est plus profond ;

Considérant que le projet préserve la lisibilité de la toiture ;

Considérant que le projet s'intègre à l'architecture du bien et au cadre bâti environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation 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 30 mars 2011
objet n°02

Dossier 16-39.687-2010

Demandeur : M et Mme GOIRAND

Situation : Rue du Repos 122

Objet : la rénovation d'une maison uni-familiale et la création de deux chiens assis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39687-10 introduite le 04.11.2010 par M. et Mme GOIRAND visant la rénovation d'une maison unifamiliale et la création de deux chiens assis sur le bien sis Rue du Repos 122;

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 à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du *03.02.2011* ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o La CRMS du 14.01.2011 ;

4 : Description Sitex

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

- o Les maisons de gabarit R+2+T sont situées dans le bas du cimetière, implantée en léger recul aménager en large trottoir,
- o La toiture présente deux pans de toiture de pente relativement faible,
- o En face, la limite de la propriété formant l'angle de la rue du Repos et de la chaussée de Saint-Job est très verdoyante,
- o Le jardin est situé un niveau plus haut que la rue,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'aménagement des combles en 2 chambres et salle de douche,
- o Vise la construction de deux larges lucarnes dont la toiture à très faible pente part du faite de la toiture,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet modifie sensiblement l'aspect de la toiture et l'ensemble qu'il forme avec les autres habitations sans pourtant modifier la perspective significativement depuis et vers le bien classé ;

Considérant que les photos ajoutées en séance montrent l'absence d'impact sur le cimetière classé, grâce à la présence de l'écran arboré en lisière du site classé ;

Considérant que la lucarne en façade avant présente une hauteur de 2.5m au-dessus de la corniche, ce qui est imposant ;

Qu'en façade arrière, la face de la lucarne présente une partie aveugle, ce qui la rend plus massive ;

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

Considérant que le projet a été soumis à l'avis de la CRMS en application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé [actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci]) ;

Considérant que le projet est conforme au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a cependant lieu d'éviter des parties opaques en façade de lucarne arrière afin de ne pas alourdir leur volume et de reculer davantage la lucarne en façade avant afin de réduire son impact depuis l'espace public ;

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 :

- ° Réduire l'impact visuel des lucarnes en :
 - Modifiant l'aménagement intérieur afin de réduire la largeur de la lucarne arrière à 2,60m et d'éviter les parties opaques en façade de la lucarne arrière,
 - Reculer la lucarne avant d'au moins 0,5m de plus que la formule proposée,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne visent qu'à réduire l'impact volumétrique du projet dans le respect du bon aménagement des lieux sans remettre en cause le projet,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles visent à répondre à l'avis de la CRMS,
- 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 à condition de répondre à l'avis émis ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30 mars 2011
objet n° 03

Dossier 16-39.734-2010 - Enquête n° 0054/2011
Demandeur : Monsieur DEBOUILLE Stéphane
Situation : Rue Pierre de Puyselaer 65
Objet : la construction d'un abri de jardin de 13,5 m²

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39734-10 introduite le 08/12/2010 par Monsieur DEBOUILLE Stéphane visant la construction d'un abri de jardin de 13,5 m² sur le bien sis Rue Pierre de Puyselaer 65 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du PdL 492 approuvé par le Collège du 24/05/2005, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande ;

o auquel elle déroge en matière d'implantation : article 1 du Permis de Lotir – surface d'abri de jardin limitée à 5 m² ;

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 permis de lotir) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 28/02/2011 au 14/03/2011:

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o Disproportion par rapport à la taille de la zone ;

o Imperméabilisation du sol (en plus de la zone de recul) ;

o Non-respect de la distance (2m) par rapport à la limite mitoyenne, ceci n'est pas précisé dans la demande de PU ;

o La maison a un garage et une buanderie. Cet espace est suffisant pour exercer des activités de jardinage en intérieur ;

o La parcelle comporte une zone constructible (les 3 mètres derrière la façade arrière) qui est imperméabilisée et comporte des fondations mais n'est pas exploitée. Il suffirait d'aménager cette zone plutôt que de bétonner une zone de jardin ;

3 : Déroulement de la procédure

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

4 : Description Situation Existante

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

o La maison d'habitation s'inscrit dans un permis de lotir récent ;

o Le terrain compte une superficie de 212 m² et une zone bâtie de 140,40 m² ;

o Le bien présente 2 pignons en attente de construction et un projet de construction sur le lot 1, à gauche est en cours ;

o La pente du terrain est descendante vers la rue de Stalle et le fond de la parcelle est limitrophe avec le site d'un projet de construction d'immeubles mixtes à front de la rue de Stalle ;

o La maison compte une importante terrasse surélevée par rapport au niveau naturel du terrain ;

o Une dalle de sol, en vue d'y accueillir l'abri sollicité a été coulée dans le fond du jardin ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise la construction d'un abri de jardin d'une superficie de 13,5 m², au fond du jardin ;

6 : Motivation sur la demande

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

Considérant les prescriptions du permis de lotir en matière d'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la dérogation sollicitée représente une augmentation de superficie autorisée de l'ordre de plus du double (2,7 fois) ;

Considérant que le demandeur justifie la dérogation par un besoin de surface nécessaire à l'exercice du jardinage ;

Considérant que la situation existante de droit prévoyait un arbre à moyenne tige à proximité de l'emplacement de l'abri ;

Considérant que le plan est évasif quant aux distances maintenues entre l'abri et les limites parcellaires ;

Considérant que les proportions de l'implantation de l'abri sont hors échelle au plan ;

Considérant que l'abri aura un impact non négligeable vis à vis des jardins mitoyens de la rue Puysseleer ;

Considérant que le projet consiste en une minéralisation excessive de la parcelle et que la dérogation sollicitée n'est pas justifiée ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Que la zone bétonnée au fond du jardin doit être restituée en pleine terre et qu'un abri de taille respectant les prescriptions du Permis de Lotir peut s'envisager.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30 mars 2011
objet n°04

Dossier 16-39.699-2010 - Enquête n°0051/11
Demandeur : Mme Végis et M. Lambert
Situation : Avenue René Gobert
Objet : la construction d'une maison uni-familiale (projet 1 en dérogation)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39699-10 introduite par Mme Végis et M. Lambert visant la construction d'une maison unifamiliale (projet 1 en dérogation) sur le bien sis Avenue René Gobert ;

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 (AGRBC du 15.04.1988) :

o auquel il déroge en matière de 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 l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 28.02.2011 au 14.03.2011 :

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 02.02.2011 ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

o Vivaqua

4 : Description Sitex

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

o Le terrain non bâti est situé proche de l'angle de la rue du Framboisier,

o L'immeuble d'angle mitoyen présente un gabarit R+3,

o La maison voisine de droite présente un gabarit R+1+Mansart, et présente un long mur mitoyen en attente,

o La parcelle est relativement étroite (5.85m),

o la zone de bâtisse du PPAS est contraignante, peu profonde pour le bâti principal, puis se réduit en largeur pour permettre la construction le long du long mur mitoyen, faisant face aux arrières maisons de la rue des Framboisiers,

o les constructions de la rue sont soit couvertes par des toitures à versants (avec tuiles noires ou rouges), soit par des toitures plates,

o le jardin est orienté au Sud-Est,

o les limites de la parcelles en zone de jardin sont marquées par des haies,

Considérant qu'un permis conforme au PPAS a été délivré ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o vise la construction d'une maison uni-familiale avec garage, de gabarit R+2+étage en recul, dans le respect du PPAS,

o propose une architecture moderne, les façades en enduit blanc comportant des parties vitrées en brique de verre,

o la façade située le long de la partie arrière de la maison est aveugle face aux arrières maisons de la rue des Framboisiers,

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet s'inscrit dans la zone de bâtisse contraignante du PPAS, entre les deux murs mitoyens en attente ;

Que vu l'étroitesse de la parcelle et la faible profondeur des parcelles adjacentes, la façade latérale de la partie arrière de la maison est relativement proche des arrières maisons de la rue des Framboisiers ;

Que le projet prévoit une façade aveugle afin de ne pas perturber l'intimité des parcelles voisines ;

Qu'il propose pour cette façade un enduit sur isolant de teinte blanche afin de ne pas assombrir cet angle d'îlot ;

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

Considérant que la hauteur de la façade déroge au PPAS afin de s'accorder à la hauteur de la maison n°20, immeuble de gauche, ce qui permet un raccord harmonieux avec le mur mitoyen ;

Que le raccord avec le gabarit de la maison de droite est assuré par l'interruption de ce portique et l'adaptation du gabarit à la pente de la toiture voisine ;

Considérant qu'un tel dispositif permet de répondre au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30 mars 2011
objet n°05

Dossier 16-39.723-2010 - Enquête n° 0050/2011
Demandeur : Monsieur et Madame BLIECK - VAN DEN DRIESSCHE
Situation : Rue du Château d'Eau 034
Objet : la transformation et l'extension d'une habitation en intérieur d'îlot

AVIS

Considérant la présence d'un arbre inscrit sur la liste de sauvegarde à l'entrée du site (liste sauvegarde du 17/01/2008) ;

La Commission suggère au demandeur de rédiger une note explicitant les précautions présentées en séance concernant la protection de l'arbre classé pendant le chantier et de répondre notamment à :

- interdire strictement dans le cadre de ce permis toute intervention même minime en ce qui concerne le sol ou les revêtements de sol dans un périmètre de la couronne prolongée de 2m ;
- le gabarit des engins sera calibré afin de ne pas endommager les branches ou le tronc de l'arbre ;
- des plaques de répartition de charge doivent être posées au droit de l'arbre dans l'allée lors du passage d'engins ;
- poser une clôture fixe non démontable le long de l'allée au droit de l'arbre afin d'éviter un éventuel stockage ou écrasement des racines (condition impérative avant le début du chantier) ;
- prévenir la DMS du début des travaux pour réalisation d'un état des lieux ;

La Commission estime qu'il y a lieu de recueillir l'avis de la CRMS et postpose son avis en attendant la réception de celui-ci.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30 mars 2011
objet n°06

Dossier 16-39.748-2010 - Enquête n°0048/11

Demandeur : FAIZ S.P.R.L.

Situation : Chaussée d'Alseberg 962

Objet : l'installation d'un vidéo shop attenant à une station service avec car-wash

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39.748 introduite par la sprl FAIZ, visant l'installation d'un vidéo shop dans le commerce et bureau attenant à une station service comprenant une pompe à essence et un car-wash, sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 962 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et 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 RCU : article 149 : ouverture de certains commerce ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/12/2010 ;

Considérant que l'enquête s'est déroulée du 28/02/2011 au 14/03/2011 ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un noyau commercial de quartier aux alentours de la gare de Calevoet, dont les commerces sont implantés sous de petits immeubles de rapport ;
- o La parcelle de la chaussée forme un triangle dont la point est celle du coin de la chaussée avec la rue du Coq ;
- o Le bâti existant est atypique dans le front continu de l'habitat de la chaussée : de gabarit rez+toiture à versant, le bâtiment a été conçu comme une maison dont le rez est évidé pour abriter les voitures venant prendre de l'essence et couvre à cette fin une grande partie de la parcelle ;
- o Le logement, studio est occupé par le locataire de la pompe et du car-wash, avec accès par celui-ci ;
- o La station comprend en outre au rez-de-chaussée un petit bureau et une zone de commerce attenante à la pompe ;
- o Vu la situation en coin et la forme de la parcelle, le couvert végétal est quasi inexistant, celle-ci servant de piste d'accès aux pompes ;
- o La maison voisine de gauche présente un petit gabarit de R+1+toiture, légèrement plus haute que la toiture de la demande ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve les volumes bâtis et l'aménagement de la parcelle, mais modifie l'utilisation du bureau et petit commerce attenant à la pompe en un magasin de vidéo ;
- o Profite de l'espace des pistes des pompes pour créer un arrêt provisoire des clients en dehors du trafic de la chaussée ;
- o Conserve l'activité de la pompe et du car-wash dans les installations existantes, celles-ci disposant d'un permis d'environnement en vigueur ;

6 : Motivation sur la demande :

Considérant que le programme de la demande peut s'envisager dans un noyau commercial de quartier ;

Considérant les particularités des lieux, notamment la situation en coin et la forme de la parcelle, la création d'un commerce de vidéo peut répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la piste couverte et carrossable des pompes permet un parking aisé des usagers du commerce pendant la durée de leurs achats , ce qui est au profit de la tranquillité du quartier ;

Considérant cependant que l'entrée de la piste doit se faire obligatoirement du côté de la gare afin d'assurer une fluidité des arrêts sur la parcelle, ce qu'il s'indique d'afficher sur les lieux ;

Considérant également qu'il y a lieu de verduriser plus le coin de la parcelle et de planter un arbre à hautes tige sur le coin de la parcelle ;

Considérant que le logement est conservé à l'étage, ce qui assure la sécurité sociale du lieu ;

Considérant que le projet maintient la cheminée, souvenir de la forge implantée anciennement à cet endroit et témoin du patrimoine de la commune ;

Considérant cependant que les photos montrent plusieurs publicités sur le site, non conformes au RRU, et qu'il s'indique de les supprimer ;

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

- L'implantation d'un magasin de vidéo peut s'envisager à cet endroit de la chaussée, le suivant étant implanté Place Danco ;
- La disposition des lieux permet d'atténuer les problèmes de parking qu'engendre ce type de commerce de promiscuité ;

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 :

- Implanter l'entrée de la partie carrossable de la parcelle du côté de la gare afin d'assurer une fluidité des arrêts sur la parcelle, et l'indiquer sur les lieux ;
- verduriser le coin de la parcelle et y planter un arbre à haute tige, afin de participer à l'embellissement de l'axe structurant
- ne pas porter atteinte à la cheminée de l'ancienne forge sur le site, témoin du patrimoine de la Commune ;
- Supprimer les publicités non conformes au RRU ;
- Vérifier la conformité du permis d'environnement en ce qui concerne la pompe et le car-wash.

Considérant que ces modifications :

- sont accessoires en ce qu'elle ne modifie ni le bâti, ni le programme de la demande et qu'elle participe aux objectifs du PRAS ;

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 à condition de répondre à l'avis émis ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30 mars 2011
objet n°07

Dossier 16-39.768-2010 - Enquête n°0052/11

Demandeur : BRAUN sprl

Situation : Avenue de la Floride 042

Objet : la rénovation et l'extension avec surhausse de toiture d'une uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39768, introduite par Madame Braun Véronique visant la rénovation et l'extension avec surhausse de toiture d'une unifamiliale sur le bien sis Avenue de la Floride 042 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation couverte par une ZICHEE;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AGRB 15/04/1988) auquel, il se conforme ;

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

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

° application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 28/02 au 14/03 et l'absence de réclamation ou d'observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 29/12/2010 ;

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 de maisons mitoyennes datant pour la plupart du début du siècle ;
- o La parcelle de la demande forme l'angle des avenues Floride et Beau-séjour ;
- o Sans relief notable elle est cependant exiguë, ce qui limite fort les espaces extérieurs à la maison existante ;
- o La maison, de gabarit R+1, est peu profonde ;
- o Les maisons voisines de gauche présentent des gabarits plus haut et la maison voisine mitoyenne et de même style voisine a fait l'objet d'une surélévation récente ;
- o La maison existante présente un bâti principal couvert d'une toiture à versants et de deux pignons, marquant chacun l'une des façades : le pignon à front de l'avenue de la Floride a son faîte nettement moins élevé que celui du toit principal.

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison uni-familiale ; son gabarit principal et ses aménagements ;
- o Surélève le pignon à front de l'avenue de la Floride, de sorte à créer un faîte secondaire à la hauteur du faîte principal de la maison existante ;
- o Opte pour un parti architectural qui s'inscrit dans les caractéristiques de l'existant ;

6 : Motivation sur la demande :

Considérant que les projet permet d'ajouter une chambre et d'aménager les greniers existants avec une autre petite chambre et une salle de bain ;

Considérant que les nouvelles proportions du projet participent à l'équilibre de cette maison de caractère ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet s'intègre au bâti existant par ses qualités de proportions et son parti architectural, ce qui répond au bon aménagement des lieux de cet immeuble couvert par une ZICHEE application de la prescription particulière 21. du PRAS) et inscrit à l'inventaire pour maison d'avant 1932 (application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT) ;

Considérant dès lors que la modification visible depuis les espaces publics peut s'envisager, d'autant que le projet conserve les aménagements de la zone de recul, caractéristiques de cette époque.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30 mars 2011
objet n°08

Dossier 39548 - Enquête n°49/11
Demandeur : M. DE COSTER – DEXIN sa
Situation : Avenue du Gui, 041La construction d'une piscine

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39548, introduite par la sa Dexin c/o M. Jean-Paul De Coster, visant la construction d'une piscine sur le bien sis Avenue du Gui 41;

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°38bis (AR du 06/03/1968), auquel il déroge en matière d'emprise ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif évoqué ci-avant : article 1.2 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 28/02/2011 au 14/03/2011 et l'absence d'observation ;

2 : Déroulement de la procédures

Vu l'accusé de réception en date du 29/06/2011 ;

Vu l'avis de la CRMS ;

3. Sitex

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

- La parcelle, orientée Est à rue et Ouest côté jardin, présente une pente descendante vers l'intérieur de l'îlot ;
- La maison, objet du permis n°38.606, de gabarit R+1+toiture plate, s'inscrit dans la pente du terrain, avec un important recul à rue ;
- La construction de la maison a occupé l'entièreté de l'emprise permise sur la parcelle par le PPAS 38bis, article 1.2 ;
- La parcelle est entourée d'autres villa sur ses côté et fait face au Bois classé de Verrewinkel en fond de parcelle ;

4. Demande telle qu'introduite

Considérant que le projet :

- Conserve les volumes extérieures de la maison obtenue lors du permis 38.606 ;
- Agrandit cependant ses caves, afin d'intégrer les techniques de la piscine ;
- Implante la piscine contre la terrasse du permis et plus bas dans le terrain, de sorte à respecter la pente naturelle du terrain ;
- Abat pour ce faire un grand frêne ;

Considérant que le projet respecte la pente naturelle du terrain et une distance minimum de 15 mètres avec la limite parcellaire de fond de parcelle, ce qui garantit l'ensoleillement de l'ouvrage et la pérennité du bois, vu la déclivité du terrain ;

Considérant que l'agrandissement des caves se fait sous les terrasses et dans les limites de bâtisse, mais que l'emprise en sous-sol est également augmentée de celle de la piscine ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de limiter l'emprise totale du projet, afin de respecter les objectifs du PPAS ;

Considérant que le terrain comprend quelques beaux arbres à maintenir en fond de parcelle ;

Considérant cependant que les arbres à hautes tiges souhaitée par le Service Vert, doivent présenter une possibilité de développement plus importante qu'un écran d'arbres palissés ;

Considérant que le projet de piscine augmente l'imperméabilité de cette parcelle à proximité du Bois de Verrewinkel ;

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

- l'ensemble des superficies de terrasses et de piscine peuvent être limitées au profit du jardin, de sorte à :
 - assurer une meilleure transition entre le bois et les habitations ;
 - répondre aux objectifs du PPAS ;

- présenter une implantation qui permettent la possibilité de développement plus importante qu'un écran d'arbres palissés pour les replantations d'arbres émises par le Service vert;

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 :

- Limiter la dérogation à 18% d'emprise maximum sur le terrain, de sorte à conserver les objectifs du PPAS et de l'habitat dans la verdure ;
- Conserver un revêtement perméable pour les terrasses ;
- Présenter un plan paysager qui équilibre les plantations d'arbres à fort développement sur l'ensemble de la parcelle, qui faisait partie des conditions émises par le Service Vert lors de la demande d'abattage d'arbres ;

Que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles maintiennent le programme de la demande et visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle ;

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 l'impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE à condition de répondre à l'avis émis ci-avant.