

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/02/2011
objet n° 01

Dossier 16-39626-2010 Enquête n° 0015/11
Demandeur : M. Michel DELLOYE et Mme Véronique DE STEXHE
Situation : Avenue des Cytises 06
Objet : l'extension d'une habitation unifamiliale par la création d'un bow-window au rez-de-chaussée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39626-10 introduite le 15/09/2010 par M. Michel DELLOYE et Mme Véronique DE STEXHE visant l'extension d'une habitation unifamiliale par la création d'un bow-window au rez-de-chaussée sur le bien sis Avenue des Cytises 06; 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° 48 bis & ter (AGRBC du 10/06/1993), auquel, il se conforme ;

2 : Avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 05/10/2010 ;

4 : description Situation Existante

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

- La maison d'habitation, implantée en ordre ouvert, est située le long de l'avenue des Cytises, à mi – hauteur ;
- La parcelle est bâtie par une construction principale relativement centrée, et une conciergerie en mitoyenneté de gauche ;
- La maison principale, de type « Anglo – Normand » présente des qualités architecturales à préserver ;
- Les constructions sont inscrites dans un aménagement paysager de qualité ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la création d'un bow – window en façade latérale de gauche, afin d'améliorer l'ensoleillement de la salle – à – manger, actuellement éclairée par un châssis orienté au Nord ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;
Considérant que le projet améliore les qualités d'utilisation de la salle – à – manger ;
Que cet espace s'en verra mieux ensoleillé, et agrandi ;
Que la salle – à – manger bénéficiera d'une nouvelle perspective vers le jardin ;
Considérant que le projet veille au respect des caractéristiques architecturale du bien, qui en font son attrait ;
Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23.02.2011
objet n°02

Dossier 16-39673-2010 - Enquête n°0014/11
Demandeur : M. Gaetano Jannone
Situation : Avenue Léo Errera 52
Objet : l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39673-10 introduite par M. Gaetano Jannone visant l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Léo Errera 52 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°15 (AR du 03/12/1954)

- auquel, il déroge en implantation (profondeur maximale de 20m),

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 :

- dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 15 (îlot Montjoie - Errera - Roberts Jones - Cavell),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 24/01/2011 au 07/02/2011:

- 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 25/10/2010 ;

4 : description Sitex

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

- La maison unifamiliale entre mitoyens a un gabarit R+2+T, le jardin est situé un niveau plus bas,
- Une annexe est implantée contre le mitoyen de gauche et atteint une profondeur de 22.18m, soit 2.18 de plus que ce que permet le PPAS,
- La maison de gauche, de type 3 façades, bénéficie d'une annexe sur deux niveaux du côté gauche sur une parcelle plus large,
- La maison de droite est moins profonde,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la démolition de l'annexe existante,
- vise l'extension du rez-de-jardin sur la largeur de la parcelle, sur une profondeur légèrement inférieure à l'annexe existante (21.14m de profondeur), couverte par une toiture plate verdurisée en vue d'aménager une cuisine avec coin repas et un salon TV, en rehaussant partiellement le mur mitoyen de droite,
- Place un conduit extérieur de cheminée contre la façade,
- Modifie la baie du premier étage en façade arrière
- L'isolation de la façade arrière (enduit ou isolant)

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet améliore la liaison entre les pièces de vie et le jardin ;
Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- le projet dépasse la profondeur des deux constructions voisines au droit des mitoyens de +/- 5.40m ;
- le projet n'a pas d'impact sur la parcelle de gauche, le projet réduisant de 1.04m la profondeur de l'annexe existante ;
- la parcelle de droite est située au Sud de la demande ;
- le mur mitoyen de droite doit être rehaussé partiellement sur une profondeur de 2.70m ;

Considérant que la toiture verte de l'extension constitue une amélioration paysagère en intérieur d'îlot ;

Considérant que cependant, les dérogations sont importantes, le projet dépassant de 5.43m les constructions voisines et de 2.18m la profondeur maximale requise par le PPAS ;

Que cette dérogation se justifie peu au regard de la profondeur des pièces de vie proposée ;

Que l'implantation de la façade arrière ne doit pas déroger à la profondeur du PPAS. Seul le dépassement de la toiture pouvant dépasser ;

Considérant que le conduit de cheminée apparent ne peut pas être réfléchissant.

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 :

- respecter la profondeur maximale du PPAS (maximum 20m), pour l'implantation de la façade arrière, seule le dépassant de la toiture pouvant déroger,
- préciser le matériaux du conduit de cheminée apparent (pas de matériau réfléchissant)
- indiquer sur le plan du premier étage la toiture verte sur l'extension,

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce qu'elle réduit la profondeur du projet de 2.18m,
- Visent à atténuer une dérogation au RRU et à supprimer une dérogation au PPAS de la demande telle qu'introduite,
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle ne modifie pas le programme,

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 la condition émise ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/02/2011
objet n° 03

Dossier 16-39571-2010 - Enquête n° 0016/2011

Demandeur : M. Philip MALLARD

Situation : Avenue Winston Churchill 131

Objet : la création d'une lucarne à l'arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39571-10 introduite le 09/07/2010 par M. Philip MALLARD visant la création d'une lucarne à l'arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Winston Churchill 131 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de volume :

- Article 6 du Titre I, en ce que la lucarne présente une largeur supérieure à 2/3 de la largeur de la façade ;

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 le motif suivant :

- dérogation à l'article 6 du Titre 1 du RRU (toiture – largeur de lucarnes)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 24/01/2011 au 07/02/2011 ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 13/12/2010 ;

4 : description Situation Existante

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située le long de l'avenue Winston Churchill, non loin du carrefour formé avec la rue Edith Cavell ;
- Le bien présente un gabarit R+3+Toiture à versants. Le jardin se développe profondément vers l'intérieur de l'îlot et est agrémenté d'une piscine non couverte ;
- L'étage en toiture est aménagé en 2 chambres à coucher et une salle de bain. La toiture compte 2 lucarnes, prévues dans les précédents permis d'urbanisme ;
- En façade arrière, le bâtiment est accolé, en mitoyenneté de gauche, à une construction de gabarit plus élevé et présentant une partie de pignon en attente. La construction voisine de droite et la suivante, présentent un gabarit inférieur de 1 niveau ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise l'extension du volume de la toiture par une large lucarne sur la gauche de la maison, en mitoyenneté ;
- Prévoit l'aménagement d'une petite terrasse le long de cette lucarne ;

6 : motivation sur la demande :

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

Considérant que le projet d'extension améliore les qualités d'habitabilité de la maison et de son étage sous toiture ;

Considérant que la nouvelle lucarne, implantée en mitoyenneté de gauche, profite de l'emprise d'un pignon en attente ;

Considérant cependant que le projet prévoit une terrasse à l'usage de la chambre à

coucher, et située à un niveau très élevé, compte tenu du gabarit général de la maison par rapport aux constructions voisines de gauche ;

Considérant également que la nouvelle lucarne présente des percements aux proportions diverses et une variété de matériaux rendant sa lecture chaotique ;

Considérant qu'il s'indique de présenter un projet s'intégrant mieux aux proportions de la façade arrière de la maison en diminuant de manière significative la largeur de la terrasse vers la mitoyenneté de droite, voire en la supprimant.

Que, moyennant ces modifications, la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme pourrait se concevoir ;

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 ;

- Présenter un projet s'intégrant mieux aux proportions de la façade arrière de la maison (amélioration des proportions des baies, rationalisation des matériaux de façade) ;
- Diminuer de manière significative la largeur de la terrasse vers la mitoyenneté de droite, voire supprimer cette terrasse ;
- Modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE

A condition de :

1. répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 23.02.2011

objet n° 04

Dossier 16-39639-2010

Demandeur : Mme Ciechanowska

Situation : Rue de Verrewinkel 298

Objet : la rehausse et la modification de la toiture pour l'ajout d'une chambre et d'une salle de bains

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39636-10 introduite par Mme Ciechanowska visant la rehausse et la modification de la toiture pour l'ajout d'une chambre et d'une salle de bains sur le bien sis Rue de Verrewinkel 298 ;

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

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 du parc de la Sauvagère et à proximité du Kauwberg (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)),

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14.01.2011 ;

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

- La CRMS (avis favorable en séance du 19.01.2011),

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

- La maison unifamiliale 3 façades est composée en façade avant d'un bâti principal de gabarit R+T et d'un bâti secondaire R en brique peinte en blanc, et d'une annexe R en façade arrière, contre la mitoyenneté de gauche,
- La maison jumelée a été rehaussée par une large lucarne (forme de toiture Mansart),
- La zone latérale est large de +/- 5m,

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la rehausse du bâti secondaire par une toiture Mansart en suivant le profil de la toiture voisine pour le bâti principal,
- réaménagement le rez pour agrandir les espaces de vie,
- aménage à l'étage une chambre, une salle-de-bain et un dressing,

Considérant que la volumétrie d'ensemble des deux maisons jumelées est assez disparate ;

Considérant que le projet permet d'aligner davantage les volumes bâtis et à unifier la volumétrie générale ;

Considérant que la CRMS demande que les matériaux et travaux soient de qualité, notamment le choix de l'essence de bois des huisseries extérieures (pas de méranti).

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

- proposer des huisseries extérieures en bois (portes, châssis, colombages) sauf en méranti ;

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce qu'elle ne portent que sur un matériau,
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle ne modifie pas le programme,

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

A condition de répondre à la condition citée ci – avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/02/2011
objet n° 05

Dossier 16-39675-2010 - Enquête n° 0017/11
Demandeur : M. Daniel FRANCESCHI - SOLOVIEVA
Situation : Avenue de Beloeil 002bte
Objet : l'aménagement d'un logement en cabinet médical avec accès séparé

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;
Vu l'avis du SIAMU ;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;
Considérant que la demande porte sur la transformation d'un logement en cabinet médical avec entrée séparée, au rez-de-chaussée d'un immeuble ;
Considérant que la demande se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

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

- L'immeuble, de construction récente, est situé à l'angle de l'avenue du Prince de Ligne et de l'avenue Beloeil. Il est implanté à front de voirie sur l'avenue du Prince de Ligne et compte une zone de recul plantée au niveau de l'avenue Beloeil. Cet immeuble compte 22 logements ;

Considérant que le projet :

- Vise le changement d'affectation du logement « D0 », sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, et faisant l'angle des 2 avenues. Ce logement dispose d'une entrée directe par le jardinet privatif en zone de recul, ainsi que d'une entrée par le hall d'accès commun. Il dispose de 2 chambres à coucher et d'un garage ;
- Propose, comme nouvelle affectation, un cabinet médical (+/- 90m²) à l'usage de l'habitant. Le cabinet dispose de 2 salles d'examen, une salle d'attente avec bureau, une cuisine et divers locaux de commodités ;
- Dote le centre d'un accès direct pour la patientèle via le jardinet avant ;

Considérant la note explicative jointe en annexe, et plus spécialement les spécificités des consultations qui seront proposées ;

Qu'il est prévu une fréquentation quotidienne très faible, vu que 2 praticiens peuvent exercer en même temps ;

Que le quartier, en voie d'expansion, dispose de peu d'espaces de ce genre ;

Considérant que le demandeur dispose d'un second logement dans l'immeuble, situé au 3^{ème} étage (appartement « C3 ») ;

Qu'il est dès lors envisagé que les déplacements du personnel seront réduits ;

Considérant que le cabinet médical s'intègre à l'activité principale de logement au sein de l'immeuble ;

Que la nouvelle affectation n'hypothèque pas la reconversion en logement ;

Que l'accès au cabinet médical par une entrée directe via le jardinet avant évite le passage de la patientèle par les communs de l'immeuble ;

Considérant enfin que la prescription 0.12, 4° du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 s'applique, en ce sens que le projet prévoit la création d'un équipement d'intérêt collectif à la place d'un logement, hors liseré de noyau commercial ;

Que ce nouveau cabinet médical est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, et qu'il est déjà conçu à cet effet (entrée directe, visibilité, cloisonnement, ...) ;

Considérant dès lors, et vu ce qui précède, que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/02/2011
objet n° 06

Dossier 16-39618-2010

Demandeur : Association / Pouvoir organisateur des Ecoles saint – Vincent de Paul, Notre – Dame Wolvenberg et Saint Joseph – c/o M. Jean STREEL

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 004

Objet : l'ajout d'un préau pour l'Ecole Notre-Dame Wolvenberg

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39619-10 introduite le 30/08/2010 par l'Association / Pouvoir organisateur des Ecoles saint – Vincent de Paul, Notre – Dame Wolvenberg et Saint Joseph – c/o M. Jean STREEL visant l'ajout d'un préau pour l'Ecole Notre-Dame Wolvenberg sur le bien sis Avenue Jean et Pierre Carsoel 004;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AGRBC du 08/02/1987) auquel il se conforme ;

2 : Avis de la Commission de concertation

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

- Application de l'art. 207 §1.al. 4 du COBAT (bien dont la période de construction est antérieure à 1932 et inscrit d'office à l'inventaire provisoire du Patrimoine) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26/01/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- L'école est située, pour partie le long de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, dans le tronçon entre la gare de Saint – Job et la place Saint – Job ;
- L'îlot est constitué de logements, d'équipements et de commerces ;
- Les bâtiments de l'école présentent une esthétique architecturale à mettre en évidence ;
- Une partie du bâti de l'école se développe, autour d'une cour, soit perpendiculairement à l'avenue, soit en fond de parcelle, adossée aux fonds de jardins des logements sis chaussée de Saint – Job ;
- Une seconde cour, arrière, est accessible par le bâtiment perpendiculaire à l'avenue Jean et Pierre Carsoel ;
- L'ensemble des espaces extérieurs et des abords est peu verdurisé ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise l'ajout d'un préau d'une surface de +/- 100 m² dans la cour du haut de l'école. Ce préau est prévu dans le fond de la cour, le long des constructions adossées aux fonds de jardins des logements de la chaussée de Saint – Job ;
- Propose un dispositif constitué de 3 voûtes translucides (9,79 mètres / 10,5 mètres) et d'un auvent placé au – dessus de l'entrée principale de l'école (2,60 mètres / 2,60 mètres). L'ossature de la construction, métallique, est prévue grise ;
- Le gabarit du préau s'aligne avec la ligne des trumeaux des châssis du niveau rez – de – chaussée (bel étage) ;
- Le projet maintient une certaine transparence entre les espaces extérieurs et les bâtiments ;

6 : Motivation sur la demande

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

Considérant les explications données en séance et notamment la désignation des superficies de cours allouées à l'école francophone ;

Considérant que le projet répond à un besoin d'abriter les élèves dans la cour de récréation ;

Considérant que le site compte actuellement 2 préaux de petite taille, perpendiculaires à l'avenue Jean et Pierre Carsoel ;

Considérant que le projet proposé s'inscrit en – dehors de la couronne des 3 arbres qui verdurisent la cour du haut ;

Considérant que le projet s'implante en avant – plan de la perspective de l'immeuble ;

Que cet immeuble présente des caractéristiques architecturales à maintenir, à préserver et à mettre en scène ;

Considérant qu'il s'indique de soigner le raccord de la jonction avec la façade principale et prévoir un système d'accroche qui préserve l'intégrité de la façade;

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23.02.2011
objet n°07

Dossier 16-39825-2011

Demandeur : Monsieur Régie foncière - direction des bâtiments

Situation : Rue Engeland 555

Objet : l'aménagement d'une zone de containers pour déchets en bordure du bâtiment

Avis reporté dans l'attente de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites.