

Séance du 12 décembre 2012 / Zitting van 12 december 2012

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°8.905-2011
Situation : Avenue Brugmann, 416-420
Demandeur : ACP City Garden sprl
(parking en sous-sol)

- 2) 204/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.247-2011
Situation : Rue des Bigarreux, 33-35
Demandeur : Cabinet pédiatrique « Les Ptits Loups » sprl (Mme MATHE Karin)
(la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation unifamiliale et d'un cabinet pédiatrique et la construction d'un garage à 2 voitures)

- 3) 205/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.536-2012
Situation : Rue Xavier De Bue, 43
Demandeur : BIBLIMMO sprl (M. AMOUZOU Ibrahim)
(la division d'une maison uni
familiale en 2 unités de logements avec création d'un accès rue des Fidèles)

- 4) 207/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.614-2012
Situation : Rue Victor Allard, 12
Demandeur : Monsieur LEFEBVRE Christian
(l'extension en toiture d'un immeuble de 2 logements et la création de 2 logements et la création de 2 logements supplémentaires en duplex ainsi que la régularisation de la teinte de la façade avant (rez) objet du PV 39/09)

- 5) 203/12 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-40.721-2012
Ligging : Floridalaan, 116
Aanvrager : De heer VOS Sebastiaan
(het bouwen van een tuinhuisje voor een sauna in de achtertuin [oppervlakte ±2,25mx2,25m op 2,25m hoogte])

- 6) 206/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.684-2012
Situation : Rue Papenkasteel, 39
Demandeur : Monsieur et Madame BECKERS Pierre-Olivier
(la modification du permis d'urbanisme 16-40596-2012 par la construction d'un garage semi-enterré)

Commune d'Uccle – Service Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/12/2012
Objet n°1

Dossier PE-8905-2011

Demandeur : ACP City Garden S.P.R.L.
416-420, avenue Brugmann
1180 BRUXELLES

Situation : Avenue Brugmann de 416 à 420

Objet : parking couvert de 72 places - régularisation

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'ACP City Garden, 416-420, avenue Brugmann à 1180 Bruxelles ayant pour objet: parking couvert de 72 places

L'enquête publique effectuée du 12/11/2012 au 26/11/2012 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement;
- il s'agit de la régularisation d'une situation existante;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- le rapport du SIAMU comporte 7 remarques avec lesquelles le site devra se mettre en conformité;
- considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

Et à condition :

- de se mettre en conformité aux remarques du SIAMU

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2012
objet n° 02

Dossier 16-40247-2011- Enquête n° 204/12

**Demandeur : Cabinet pédiatrique "Les Ptits Loups" S.P.R.L. –
c/o Madame Mathe Karin**

Situation : Rue des Bigarreux de 33 à 35

Objet : la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation unifamiliale et d'un cabinet pédiatrique, et la construction d'un garage à 2 voitures

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40247-2011 introduite le 17/11/2011 par le Cabinet pédiatrique "Les Ptits Loups" S.P.R.L. - c/o Madame Mathe Karin et visant la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation unifamiliale et d'un cabinet pédiatrique, et la construction d'un garage à 2 voitures sur le bien sis Rue des Bigarreux de 33 à 35 ;

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°5 - quartier du Kriekenput - AR du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- o implantation (article III, D.) ;
- o esthétique (article III, G.).

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour les motifs suivants :

- o Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;
- o Application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2012 au 05/03/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Vu l'avis de la Commission de Concertation du 21/03/2012 ;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2012 au 26/11/2012 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/11/2011 : dépôt de la demande ;

27/01/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

20/02/2012 au 05/03/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

21/03/2012 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel ;

03/04/2012 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

06/04/2012 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour :

- avis conforme sur la demande ;
- décision sur une demande de dérogation ;

24/05/2012 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable conditionnel ;

24/05/2012 : notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable conditionnelle portant sur les de dérogations sollicitées ;

28/06/2012 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction ;

24/10/2012 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade des Mesures Particulières de Publicité ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- o Service Technique de la Voirie le 25/04/2012 ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- o Vivaqua le 20/02/2012 ;
- o SIAMU le 07/10/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- La double maison d'habitation est située le long de la rue des Bigarreux, à mi-distance de la rue Engeland à l'est et de la rue des Griottes à l'ouest ;
- La partie de droite compte une extension en façade avant abritant un garage pour 1 voiture. Les 2 maisons comptent une annexe en façade arrière. Celle de la bâtisse de gauche n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- Les 2 terrains comptent une petite remise mitoyenne ;
- L'ensemble du terrain (2 parcelles réunies) est fortement verdurisé, tant au niveau de la zone de recul qu'au niveau des limites mitoyennes ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la régularisation de :
 - la construction d'une annexe à l'arrière du n° 35 (maison de gauche)
 - l'implantation d'un cabinet de consultation pédiatrique de 57 m² ;
 - les jonctions entre les 2 habitations, pour n'en former qu'une ;
- propose la construction d'un garage pour 2 voitures avec accès sur la gauche du terrain, en bordure de mitoyenneté ;
- propose un volume de liaison entre le nouveau garage et la maison existante ;
- vise la reconversion du garage existant (attenant au n° 33) en remise ;
- propose un aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle, comprenant notamment 2 points d'eau et une piscine ;

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

Considérant le programme de la demande, le caractère résidentiel du quartier et le type de constructions aux proportions modestes ;

Considérant les prescriptions du PPAS n° 5 ;

Considérant la réunification des 2 parcelles ;

Considérant que l'affectation du cabinet pédiatrique peut se justifier dans un quartier en plein essor (renouvellement de la population) ;

Que la proportion du cabinet médical, par rapport au logement, est faible et ne met pas en péril d'habitation (affectation principale de la zone) ;

Considérant, à ce titre, que les extensions en façade arrière améliorent les qualités d'habitabilité des 2 maisons réunies et permettent également une meilleure disposition du cabinet médical ;

Considérant que la profondeur obtenue est de 12,16 mètres, ce qui n'est pas excessif ;

Que ces extensions sont prévues avec les toitures plates verdurisées, afin d'en diminuer l'impact, améliorer l'esthétique et diminuer la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau d'évacuation ;

Considérant cependant qu'il s'indique d'en vérifier la faisabilité, vu que les constructions ont déjà été exécutées ;

Considérant que les dérogations au PPAS peuvent s'envisager ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de représenter en plans, coupes et élévations, la pose de la brique de parement évoquée dans la note explicative ;

Qu'il y a également lieu, afin de favoriser une meilleure lisibilité de la façade arrière, de prévoir une uniformisation des châssis de l'annexe (teinte et matériaux) ainsi que l'alignement des linteaux ;

Considérant que le bien compte un garage pour 1 véhicule avec accès direct à rue ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un garage pour 2 véhicules avec zone de manœuvre à l'avant ;

Que ce nouveau garage s'inscrit dans la zone de bâtisse du PPAS et s'apparente à une extension latérale du bâtiment principal, portant la longueur du bâtiment à plus de 20 mètres, ce qui est excessif ;

Que cette construction est disproportionnée par rapport à l'échelle des constructions modestes du quartier

Que cette construction porte fortement atteinte à l'esthétique de la zone de recul et met en péril la survie du cerisier planté dans la parcelle voisine de gauche (bigarreux, emblématique du quartier) ;

Que le garage existant sera transformé en remise, ce qui augmente encore l'impact du bâti sur la parcelle ;

Que, toutefois, le nouvel accès permettra de distinguer l'entrée du logement principal de celle du cabinet pédiatrique ;

Considérant le réaménagement paysager de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit, notamment une importante piscine sur la gauche, nécessitant de nombreux mouvements de terrain et zones imperméables ;

Considérant que les parcelles voisines, même les plus vastes, ne comptent pas ce genre d'aménagement, eu égard à la promiscuité des constructions et jardins les uns par rapport aux autres ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer la piscine et les terrasses la bordant, au profit d'un aménagement paysager perméable ;

7 : Modification de la demande en 126/1 CoBAT

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 24/10/2012 ;

Que les modifications apportées au projet initial sont motivées et détaillées ;

○ En ce qui concerne la toiture plate à l'arrière :

Elle vient s'accoler à l'annexe voisine, déjà existante et reprend le même gabarit à toiture plate. Cette toiture sera végétalisée ;

Dans cette annexe seront aménagés le salon, la salle-à-manger et une cuisine plus spacieuse, ainsi qu'une partie du cabinet pédiatrique ;

L'extension regroupée sera revêtue d'une brique de parement locale ;

○ En ce qui concerne la façade arrière :

Une meilleure lisibilité sera favorisée par une uniformisation optimale des châssis peints en blanc et un alignement des linteaux sur toute sa longueur ;

○ En ce qui concerne le nouveau garage pour 2 voitures :

Le projet de ce nouveau garage est maintenu, mais en veillant à rencontrer le plus possible les conditions émises tant par le Collège Échevinal que par le Fonctionnaire Délégué ;

Le nouveau garage est prévu en zone constructible du PPAS et non dans la zone de recul. Il sera construit au niveau du terrain existant, de façon à aménager une rampe d'accès qui soit la moins invasive possible dans le sol naturel. Par rapport à la demande initiale, sa longueur sera moins importante, de façon à limiter également la longueur du bâti, en comptant le bâtiment déjà existant accolé. De plus, son volume sera moins invasif dans le sol, car construit au niveau naturel des terres ;

De la sorte également, les surfaces imperméabilisées et toutes les constructions nécessaires à l'aménagement des abords à ce niveau seront réduites de manière significative. La voie d'accès vers le garage est traitée de manière à être plus discrète, minimisant les surfaces minéralisées sur le terrain (dalles béton-gazon). Cette allée donnera également accès au cabinet pédiatrique ;

Un volume de raccord entre ce nouveau garage et le bâtiment existant avec les mêmes pentes de toiture que celles du bâtiment existant sera construit, de manière à marquer l'entrée du cabinet pédiatrique. Ces volume s'interpénètrent notamment en façade latérale au niveau des pignons ;

○ En ce qui concerne le garage existant à l'avant :

Il sera reconverti en remise et sa façade sera transformée de façon à ne plus permettre l'accès à une voiture. Son impact par rapport au bâti sera également limité au maximum et la toiture sera plantée ;

La situation du PU 21.534 figure à présent sur les plans ;

○ En ce qui concerne la piscine et les terrasses la bordant :

La volonté pour l'aménagement du jardin a été de travailler l'espace de façon organique et permettre d'intégrer la piscine extérieure ;

Par rapport à la demande initiale, les surfaces minéralisées ont été réduites aux seuls pourtours de la piscine maintenue. Les excavations seront réduites et auront moins d'impact envers le terrain voisin de gauche. En effet, des gabions enserrment la piscine et sont écartés de la limite de mitoyenneté ;

La pièce d'eau non accessible est maintenue entre la remise et l'annexe de la maison ;

Que ces modifications s'écartent des différents avis émis en cours de procédure ;

Que certaines d'entre elles méritent d'être analysées et envisagées ;

Que néanmoins, certaines, dans un souci de cohérence envers le bon aménagement des lieux, ne peuvent s'envisager ;

- En contrepartie de la construction du garage latéral de gabarit non négligeable, et vu le nombre des constructions en zone de jardin, la remise en façade avant doit être supprimée, au profit d'un aménagement paysager cohérent avec l'optique de la zone de recul du PPAS ;
- Les aménagements de jardin ne répondent pas au bon aménagement des lieux, notamment en ce qui concerne l'implantation de la piscine, eu égard aux spécificités des lieux, à l'étroitesse du parcellaire et l'échelle des constructions environnantes ;

8 : Conditions de modification de la demande amendée pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Supprimer la remise en façade avant, au profit d'un aménagement paysager cohérent avec l'optique de la zone de recul du PPAS ;
- Supprimer l'aménagement de la piscine et de ses abords directs ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet, dans sa globalité, est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que les aménagements paysagers sont améliorés ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sur les constructions environnantes est diminué.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.12.2012
objet n° 3

Dossier 16-40536-2012- Enquête n° 205/12

Demandeur : Monsieur Amouzou Ibrahim - BIBLIMMO S.P.R.L.

Situation : Rue Xavier De Bue 43

Objet : la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logements avec création d'un accès rue des Fidèles

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40536-2012 introduite le 04.05.2012 par BIBLIMMO sprl c/o Monsieur Amouzou Ibrahim et visant la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logements avec création d'un accès rue des Fidèles sur le bien sis Rue Xavier De Bue 43;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, liseré de noyau commercial;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- PRAS, prescription générale 0.6,
- Règlement régional d'urbanisme - Titre I, article 4 (profondeur),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12.11 au 26.11.2012 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04.05.2012: dépôt de la demande

30.10.2012: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 20.11.2012

4 : Description Sitex

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

- Les parcelles traversantes entre les rues des Fidèles et Xavier de Bue sont pour la plupart bâties des deux côtés par un immeuble mixte côté Xavier de Bue et un garage côté Fidèles,
- La parcelle est étroite de +/-4.3m ea,
- La maison est composée d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial aux étages sur une profondeur de 2 pièces en enfilade; la cage d'escalier est placée à l'arrière, accolée au mur mitoyen de droite,
- En façade avant, la maison forme un ensemble avec les deux maisons voisines,
- La maison de gauche (n°45) a obtenu le PU 40000 pour des travaux similaires à la demande,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la rénovation et l'extension du commerce jusqu'à la profondeur de la cage d'escalier,
- la création d'un accès depuis la rue des Fidèles jusqu'à la cage d'escalier,
- la division des étages en deux logements :
 - un flat simplex,
 - un duplex 2 chambres

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- confirme la continuité des logements aux étages dans le noyau commercial,
- rénove la devanture commerciale,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- conserve l'enseigne qui cache une partie du châssis, qui s'étend sur la largeur de la parcelle,
- étend légèrement la profondeur du commerce et maintient un jardin de plus de 6m de profondeur, ce qui est légèrement inférieur au ¼ de la parcelle,

- la liaison latérale empiète sur le jardin, mais le garage et la liaison sont couverts d'une toiture verte,

Considérant l'exiguïté de la parcelle et des logements proposés,

Considérant que le projet ne propose qu'un garage couvert sur l'ensemble du terrain,

Considérant que les aménagements extérieurs sont peu qualitatifs et ne sont pas explicités,

Que le couloir d'accès est à éviter et que le jardin doit être à l'usage d'un logement,

Qu'il s'indique de maintenir le logement unifamilial,

Considérant que l'accès au logement du côté de la rue des Fidèles peut s'envisager, car permettant de distinguer clairement ce qui relève de l'activité commerciale et de l'habitation,

Considérant, vu ce qui précède, que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut s'envisager.

Avis DÉFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2012
objet n° 4

Dossier 16-40614-2012- Enquête n° 207/12

Demandeur : Monsieur LEFEBVRE Christian

Situation : Rue Victor Allard 12

Objet : l'extension en toiture d'un immeuble de 2 logements et la création de 2 logements supplémentaires en duplex ainsi que la régularisation de la teinte de la façade avant (rez) objet du PV 39/09

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40614-2012 introduite le 28/06/2012 par Monsieur LEFEBVRE Christian et visant l'extension en toiture d'un immeuble de 2 logements et la création de 2 logements supplémentaires en duplex ainsi que la régularisation de la teinte de la façade avant (rez) objet du PV 39/09 sur le bien sis Rue Victor Allard 12.

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

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de gabarit ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- o Application de l'art. 153 § 2.al 2 & 3 du CoBAT: dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de volume des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2012 au 26/11/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- L'extension de la demande, par sa hauteur et sa profondeur, entraînera une diminution de lumière à l'arrière des 2^{ème} et 3^{ème} étages de la maison voisine de gauche (n°10). Les deux terrasses apporteront une nuisance sonore, de même pour le mitoyen du 3^{ème} étage (comprenant leur chambre) si l'isolation est mal faite ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/06/2012 : dépôt de la demande ;

29/10/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

12/11/2012 au 26/11/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/12/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- o Le bien est bâti en mitoyenneté de part et d'autre. Il s'inscrit dans un tissu urbain conséquemment bâti en intérieur d'ilot. Il est situé à proximité de l'angle formé par la rue Victor Allard et la chaussée d'Alsemberg ;
- o Le bien se compose d'un bâtiment principal à rue et d'un bâtiment secondaire s'étendant quasiment sur la totalité de la profondeur de la parcelle ;
- o Le rez-de-chaussée du bâtiment principal comporte un commerce de stores et décoration d'intérieur, et un espace atelier. Le bâtiment arrière, accessible directement depuis le bâtiment principal, compte un bureau au rez-de-chaussée et un logement attenant ;
- o L'immeuble à rue, de gabarit R + 2 + Toiture à versants, compte 2 logements aux étages ;
- o L'immeuble arrière a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent pour transformation et changement d'affectation (logement) PU 16-38659-2008 ;
- o L'immeuble voisin de gauche est de même gabarit en ce qui concerne l'immeuble avant, mais de densité bien moindre à l'arrière. L'immeuble voisin de droite présente un peu moins d'un niveau de plus ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la rehausse de l'immeuble par 2 étages en reculs successifs, le niveau supérieur étant constitué d'une large lucarne en façade avant ;

- propose l'ajout de 2 logements supplémentaires de 2 chambres à coucher chacun, répartis en duplex ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet consiste en une importante rehausse du bâtiment, dérogeant fortement aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 par rapport à l'immeuble voisin de gauche, de même gabarit et formant un ensemble cohérent ;
- Le projet déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne l'arrière, et par rapport à l'immeuble voisin de droite, le plus haut ;
- Le projet densifie le nombre de logements, au sein d'un immeuble dont la façade arrière est en partie masquée par une importante construction arrière, créant une forte promiscuité en intérieur d'îlot, et dans cette parcelle fortement bâtie ;
- Les terrasses prévues créent une importante intrusion vis-à-vis des logements voisins ;
- Le projet ne prévoit pas de locaux communs supplémentaires, ni de caves ;
- Le quartier subit une forte pression automobile et le projet ne prévoit pas d'emplacements de stationnement intérieurs ;
- Le projet, ne s'intégrant pas au cadre bâti environnant de par son gabarit, sa densité et son expression architecturale, ne peut s'envisager tel qu'introduit ;
- Les nombreuses dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 n'ont pas été sollicitées.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2012
objet n° 5

Dossier 16-40721-2012- Enquête n° 203/12

Demandeur : De heer VOS Sebastiaan

Situation : Floridalaan 116

Objet : Construction d'une cabane de jardin abritant un sauna

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40721-2012 introduite le 02/10/2012 par Monsieur Sebastiaan Vos et visant la construction d'une cabane de jardin abritant un sauna, sur le bien sis avenue de la Floride, 116;

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) et,

- o déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la hauteur de la corniche de la cabane de jardin et son esthétique de toiture plate plutôt qu'en pente (article 9);

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- o article 155§2 du CoBAT: dérogation à un PPAS

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2012 au 26/11/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 06/11/2012 ;

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées
- o La parcelle du demandeur est étroite et profonde, avec un aménagement de jardin très structuré et bien arboré comprenant d'importantes haies mitoyennes;
- o La maison de type trois façades est implantée proche de la rue, dispose d'une zone de recul et présente un gabarit de R+1+toiture

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme de maison unifamiliale avec jardin ;
- implante dans le fond de celui-ci une petite cabane de jardin en bois et à toiture plate abritant un sauna ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- o La cabane, de très petites dimensions (moins de 5m²) a une hauteur de +/-2,25m de hauteur et une toiture plate, ce qui permet d'intégrer facilement l'ouvrage aux frondaisons existantes du jardin, vu les beaux aménagements de celui-ci ;

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

- o En ce qui concerne la dérogation au PPAS (article 155§2 du CoBAT), le projet présente une hauteur de corniche supérieure au prescrit de l'ordre de seulement 0,25mètres et sa toiture plate plutôt qu'en pente en assure un impact volumétrique et visuel nettement moindre ;
- o Que la végétation qui entoure la parcelle assure de plus la discrétion du projet ;
- o Qu'à ce titre, la dérogation peut s'envisager et répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2012
objet n° 6

Dossier 16-40684-2012- Enquête n° 206/12

Demandeur : Monsieur et Madame Beckers Pierre-Olivier

Situation : Rue Papenkasteel 39

Objet : la modification du permis d'urbanisme 16-40596-2012 par la construction d'un garage semi-enterré

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40684-2012 introduite le 31/08/2012 par Monsieur et Madame Beckers Pierre-Olivier et visant la modification du permis d'urbanisme 16-40596-2012 par la construction d'un garage semi-enterré sur le bien sis Rue Papenkasteel 39 ;

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

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne :

- Titre I, article 11 – aménagement de la zone de recul ;
- Titre VIII, article 3 – pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;

2 : Évaluation préalable des incidences

Considérant que la demande se situe à proximité indirecte d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), soit 130 mètres ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter le site du Château du Papenkasteel pour ces raisons d'éloignement et du fait d'autres constructions entre le bien et le site ;

3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de Concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de sont requis pour le motif suivant :

- Application de l'Art. 153 §2. al 2 & 3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – aménagement de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2012 au 26/11/2012 inclus ;

- l'absence de réclamation ou observation

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/08/2012 : dépôt de la demande ;

25/10/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

12/11/2012 au 26/11/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/12/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Technique de la Voirie, sollicité le 04/10/2012 ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 19/11/2012 ;

5 : Description situation existante

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

- La maison sur laquelle porte la demande est implantée en ordre semi-ouvert le long de la rue Papenkasteel, à proximité de la chaussée de Saint-Job ;
- Cette maison et la construction voisine de droite sont jumelées, mais le gabarit de la construction voisine est plus important en raison de sa toiture « Mansart » ;
- La maison voisine de gauche présente une implantation et un gabarit similaires, et peu d'ouverture vers la limite mitoyenne de la maison faisant l'objet de la demande ;
- La zone de recul, aménagée de manière paysagère, est en léger surplomb par rapport à la voirie ;

- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme visant :
 - la création d'une toiture « Mansart » en mitoyenneté de droite ;
 - la création d'un volume à toiture plate en sommet de façade en partie de gauche, et nécessitant la rehausse de la façade arrière le long du comble « Mansart » ;
 - l'aménagement d'une vaste chambre à coucher avec salle de bain, et une terrasse sur la toiture plate de l'extension inférieure ;
 - divers aménagements aux étages inférieurs afin de décroisonner les espaces ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise l'extension de la maison par un garage semi – enterré accessible depuis la rue, permettant ainsi de créer une zone de stockage, garage voiture, vélos et poussettes, et la gestion de l'ensemble des déchets ménagers ;

7 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le garage semi-enterré permet de pallier le manque de stationnement dans le quartier et sera accessible également depuis la maison. Cette configuration s'apparente au garage construit sur la parcelle voisine de droite (maison jumelée) ;
- La disposition proposée est économe en espace bâti sur la parcelle et permet un aménagement paysager de qualité dans le jardin avant ;
- Le projet a très peu d'impact depuis la rue Papenkasteel ;
- Le projet ne supprime pas d'emplacements de stationnement en voirie ;

Considérant dès lors que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peuvent s'envisager, vu les particularités du projet, la présence d'un garage similaire sur la parcelle voisine de droite (maison jumelée), et l'intégration de la construction au cadre bâti et paysager environnant.

Avis FAVORABLE

L'I.B.G.E. s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2012
objet Divers

Dossier 16-40701-2012- Enquête n° 202/12

Demandeur : Madame Goffin-Massoni Françoise

Situation : Avenue Van Bever 5

Objet : mise en conformité des abords d'un immeuble

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 05/12/2012)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40701-2012 introduite le 19/09/2012 par Madame Françoise Goffin-Massoni et visant la mise en conformité des abords d'un immeuble, sur le bien sis avenue Van Bever, 5;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir n°338, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 4/11/1996, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en ce qui concerne les zones de parking

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif énoncé ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2012 au 19/11/2012 inclus, et l'absence de réclamations et d'observations ;

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation en date du 05/12/2012 dans l'attente de compléments de renseignements et notamment du formulaire de la demande cadre VII et VIII, ainsi que d'éléments démontrant la réalisation du parking avant l'entrée en vigueur du RRU (vieilles photos, factures,...) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 23/10/2012 ;

Vu l'avis de Vivaqua reçu le 12/11/2012 ;

Considérant que le demandeur a introduit de son plein gré, en date du 08/12/2012, les documents demandés en Commission de concertation du 05/12/2012, dont notamment les cadres VII et VIII de la demande ainsi que des attestations d'exécution des abords de l'immeuble dès la construction de celui-ci (dès 1994, année de la première occupation de l'immeuble) ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par de grosses villas ou immeubles de logements entourés de verdure ;
- L'avenue Van Bever comprend, outre son espace de voirie, d'importantes zones de recul aménagées devant les grandes propriétés ;
- La parcelle de la demande est le LOT de fond du permis de lotir, comprenant une zone de recul de 15 mètres avant la zone de bâtisse, où s'implante l'immeuble ;
- La propriété compte un très beau couvert végétal, comprenant de grands arbres à hautes tiges et un caractère de parc ;
- Les parkings du plan de bâtisse du permis n° 31082 (délivré le 19/06/1990) n'ont pas été respectés à la construction de l'immeuble. Il comprenait 6 appartements, 14 emplacements de parcage en sous-sol et 6 emplacements en zone de recul ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme du permis octroyé ;

- assure la mise en conformité des changements effectués à la construction de l'immeuble (entre 1992 et 1994):
 - L'immeuble, de gabarit R+2, comprend deux appartements par niveau (6 au total), dont les aménagements ont été quelque peu modifiés à la construction :
 - L'entrée a été déplacée d'une travée vers la gauche de l'immeuble et les communs quelque peu modifiés en conséquence ;
 - Le hall est devenu une chambre supplémentaire pour l'appartement du rez-de-chaussée droit de la parcelle
 - L'aménagement des abords de l'immeuble où :
 - le chemin de promenade a été supprimé et la limite entre les jardins privés modifiée ;
 - le parking extérieur réalisé est plus important que celui octroyé, comprenant 7 emplacements au lieu de 6

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La mise en conformité de l'aménagement de l'entrée de cet immeuble s'intègre au bâti et se conforme au permis de lotir ;
- La répartition des chambres dans les deux appartements du rez-de-chaussée ne modifie pas le programme initial de l'immeuble ;
- Les aménagements du jardin et son caractère de parc assurent le caractère verdoyant et arboré de cet intérieur d'îlot ;
- Les aménagements du parking, antérieurs à l'entrée en vigueur du RRU, permettent aux visiteurs de se parquer et assurent, par leurs écrans de verdure, l'intimité entre parcelle ;
- L'immeuble de la demande étant situé à plus de 80 mètres de la voirie et la demande en parkings ayant augmentée avec le nombre de voitures par habitant, l'ajout de parkings dans cet intérieur d'îlot peut s'envisager

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

- En ce qui concerne la dérogation à la zone de recul du permis de lotir, la demande peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant, et notamment la distance depuis la rue à l'immeuble, le caractère paysager du parc de l'immeuble et l'importance de ses frondaisons.

Avis FAVORABLE

La Commission de concertation suggère cependant d'indiquer en condition dans le permis de supprimer les emplacements de parcage devant l'entrée au profit du jardin et des vues depuis les pièces d'habitation de ce côté.