

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE
Séance du 18 avril 2012 / Zitting van 18 april 2012

- 1) Approbation des P.V. de la séance du 18/05 et 25/05/2011
Goedkeuring van de verslagen van de zitting van 18/05 en 25/05/2011
- 2) 040/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.327-2011
Situation : Avenue Dolez, 67-69
Demandeur : DOUBLE ACCES sa (M. Rolin-Neuhuys Ch.-A. & Cl.)
(la régularisation de l'extension d'un bâtiment arrière et l'extension d'une maison)
- 3) 037/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.259-2011
Situation : Rue De Broyer, 6
Demandeur : M. et Mme Valerio ABBADESSA et Silvia L. JIMENEZ VIANA
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 4) 044/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.131-2011
Situation : Avenue des Aubépines, 86
Demandeur : Madame DELVIGNE Vinciane
(la transformation d'une habitation uni-familiale)
- 5) 043/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.347-2012
Situation : Rue des Myosotis, 58
Demandeur : M. et Mme MOURLON BEERNAERT-CHRISTIAENS
(l'extension d'une maison uni-familiale)
- 6) 048/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.349-2012
Situation : Carré Tillens, 8
Demandeur : Madame MICHEL France
(l'extension et la rénovation d'une maison uni-familiale)
(OCPI = zone du « Au Vieux Spijrtigen Duivel »)
- 7) 046/12 – Demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-39.954-2011
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°8.835
Situation : Chaussée d'Alseberg, 1037-1039
Demandeur : M. VAN LINTHOUT (VERBRUGGEN)
(la construction d'une maison de repos et de soins, d'espaces commerciaux et d'Horeca,
d'espaces de production de biens immatériels, d'un espace pour profession libérale, de
logements et de parkings ainsi que la transformation d'un bâtiment existant en commerce
Horeca)
- 8) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.146-2011
Situation : Rue de Linkebeek, 11
Demandeur : M. VERBEKEN
(la rénovation de la grange et création d'un logement, ainsi que la transformation des garages
[modification de l'accès et réduction de 4 à 3 unités] + 126/1 CoBAT)
- 9) 041/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.262-2011
Situation : Rue Verhulst, 20
Demandeur : Monsieur HUSSON Michel
(la démolition de la maison existante et la reconstruction d'une nouvelle maison uni-familiale)
- 10) 038/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.335-2011
Situation : Rue Emile Regard, 15
Demandeur : Monsieur DELAVEUX Christian
(régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de logements, créer un logement
supplémentaire sous combles et l'aménagement de terrasses en façade arrière)

- 11) 042/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.271-2011
Situation : Carré Pauwels, 7
Demandeur : Monsieur JASPAR Martin
(la mise en conformité d'une annexe existante)
- 12) 039/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.346-2012
Situation : Drève du Caporal, 25
Demandeur : Monsieur ROLIN Michel
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale et la création d'une aire de stationnement de 3 emplacements)
- 13) 049/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.329-2011
Situation : Vieille rue du Moulin, 243
Demandeur : Monsieur VINALS
(l'extension d'une maison d'habitation uni-familiale)
- 14) 045/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.410-2012
Situation : Drève des Rhododendrons, 20 à 1170 Watermael-Boitsfort
Demandeur : M. et Mme DUVIEUSART
(la transformation et l'extension d'une habitation)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 02

Dossier 16-40327-2011- Enquête n° 40/12

Demandeur : Monsieur Rolin-Neuhuys Charles-Antoine & Claire Double Acces sa

Situation : Avenue Dolez de 67 à 69

Objet : la régularisation de l'extension d'un bâtiment arrière et l'extension d'une maison

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-39279-09 introduite le 22.12.2011 par la s.a. Double Acces représentée par Monsieur Rolin et Madame Neuhuys Claire pour la régularisation de l'extension d'un bâtiment arrière et l'extension d'une maison sis avenue Dolez, 67 et 69;

Attendu que l'accusé de réception d'un dossier complet date du 16.02.2012;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre de protection du site classé du Kawwberg;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au règlement régional d'urbanisme en terme d'implantation (Titre article 4, §1, 2°) et l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot);

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites rendu en sa séance du 08.09.2010;

Considérant que le Procès-verbal d'infraction 09/27 porte sur la démolition d'un arrière bâtiment, la modification de la forme de la toiture, la couverture de la cour et le percement du mur mitoyen;

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 :

- PRAS, 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- RRU, Titre I, article 4, §1, 2° Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation en raison de l'Art. 237, zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19.03.2012 au 02.04.2012:

- 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 16.02.2012;

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

- o La CRMS (08.09.2010),
- o Vivaqua

4 : description Sitex

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

- le n°67, maison uni-familiale de gabarit bel étage+1+T, dispose d'un atelier R+1 à l'arrière, distant de la maison principale de 8,96 mètres ;
- la cour atteint le niveau du sous-sol sur une partie de la cour ;
- le n°69, maison uni-familiale de gabarit R+2+T, dispose d'une arrière-maison de gabarit R+T distante de la maison principale de 2,64 mètres ;
- les deux maisons disposent d'un jardin profond à l'arrière ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Pour le n°67 (maison de droite) :
 - La maison comprend 2 chambres, la façade arrière est modifiée afin d'apporter plus de lumière naturelle au logement,
 - Une terrasse entrante est créée dans le versant arrière de la toiture au profit de la chambre principale,

- L'atelier R+1 est transformé en R+T et est prolongé vers la maison, laissant une cour de 3,00 mètres de profondeur. Il est affecté à un bureau accessoire à la maison avant,
- Le sous-sol a été étendu sous la cour afin de créer un accès vers le bureau direct depuis la rue;
- un vitrage fixe et translucide est placé entre le bureau et la cour de la maison voisine,
- Pour le n°69 (maison de gauche) :
 - La maison comprend 3 chambres,
 - L'arrière maison est affectée au logement uni-familial et a été prolongée vers la maison avant en supprimant la cour,

6 : motivation sur la demande

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

- L'implantation (Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4, 2°) - l'extension du bâtiment arrière du n°67 dépasse de plus de 3m la maison voisine de droite,
- La couverture de la cour de la maison n°69 qui déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme pour ce même motif, par rapport au n°67,

Considérant qu'en ce qui concerne la maison de gauche (n°69), l'extension de l'arrière bâtiment vers la maison avant a permis d'agrandir d'un seul tenant les pièces d'habitation de cette maison peu profonde;

Considérant que cette extension déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation par rapport à la maison voisine de droite;

Que la création de la terrasse permet un meilleur contact avec le jardin, situé légèrement plus haut;

Considérant que les étages de la maison bénéficient d'une vue relativement dégagée vers le jardin, au-dessus de la toiture de l'extension;

Considérant, en ce qui concerne la maison de droite (n°67), l'arrière maison a été démolie et agrandie vers la maison à rue;

Que cette extension génère un espace de grande profondeur et ouvert uniquement sur le jardin;

Considérant que la cour intermédiaire entre le bureau et la maison avant a été réduite à une profondeur de 3,00 mètres;

Que le bureau ferme la cour par un mur mignon aveugle, ce qui réduit la vie de la cour;

Que les pièces d'habitation sises au rez-de-chaussée de la maison à rue sont éclairées par une large baie donnant sur cette cour peu profonde;

Considérant que l'extension déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation;

Considérant que la suppression de la toiture à versant de l'atelier améliore l'éclairage naturel de la cour et de la maison;

Que l'extension du bureau vers la maison a entraîné la création d'une cour aux dimensions faible mais que le grand jardin est accessible par le bureau, accessoire de la maison avant;

Considérant que le projet restitue le parcellaire d'origine en supprimant les liaisons entre les deux maisons;

Vu l'avis favorable de la CRMS.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 03

Dossier 16-40259-2011- Enquête n° 037/12

Demandeur : Monsieur et Madame Valerio ABBADESSA et Silvia Liliana JIMENEZ VIANA

Situation : Rue De Broyer 6

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40259-2011 introduite le 25/11/2011 par Monsieur et Madame Valerio ABBADESSA et Silvia Liliana JIMENEZ VIANA et visant la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale sur le bien sis Rue De Broyer 6 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de construction ;

2 : Mesures particulières de publicité ou 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 :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/02/2012 ;

4 : Description Situation existante

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

- o La maison d'habitation uni-familiale est située le long de la rue De Broyer, à proximité de l'angle avec le chaussée d'Alseberg ;
- o Le bien est mitoyen, sur la droite avec un immeuble de logement, de profondeur plus importante et, sur la droite, avec l'accès au parking de l'agence bancaire située à l'angle des 2 voiries ;
- o La maison présente une faible profondeur et une organisation en 2 pièces en enfilade. Le niveau du jardin est plus élevé que celui de la rue d'un demi niveau, ce qui permet une utilisation des caves et une liaison vers le jardin ;
- o Le bâtiment est actuellement à l'état d'abandon ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension de la maison en prévoyant :
 - o Une extension en façade arrière au sous – sol, dépassant la profondeur de bâtisse de la construction voisine ;
 - o Une extension en façade arrière au niveau du rez, 1er et 2ème étage, ne dépassant pas le volume de la construction voisine de droite, ni en profondeur ni en hauteur ;
 - o Une terrasse et un escalier extérieur donnant accès au jardin ;
 - o Une lucarne traversante arrière et à rue, en retrait par rapport aux plans de façades, et prolongée par une petite terrasse en façade arrière ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande s'inscrit dans le projet n° 16-40423-2012 dont le permis d'urbanisme est en cours d'instruction ;

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison uni-familiale, en la dotant d'espaces de vie de belles dimensions et s'ouvrant d'avantage vers le jardin ;

Considérant que l'extension en façade arrière s'inscrit dans le gabarit de la maison voisine de droite ;

Considérant que les espaces de vie seront distribués sur 2 niveaux, ce qui nécessite la création d'une cour anglaise et d'un escalier extérieur « passerelle », objets de la dérogation ;

Que l'impact vis-à-vis de la maison voisine de droite est très faible ;

Que le terrain voisin de gauche est bâti plus en retrait, et que la jonction entre les constructions constitue en une rampe d'accès à un parking arrière ;

Considérant que tant les lucarnes avant et arrière s'inscrivent bien en retrait par rapport aux plans de façade ;

Qu'elles permettent l'aménagement d'une chambre et d'un bureau supplémentaires ;

Considérant que la petite terrasse en façade arrière ne se conforme pas aux prescriptions du Code Civil ;

Qu'à défaut d'un accord du (des) voisin(s) concerné(s) sur une servitude de vue, cet aménagement ne peut se concevoir ;

Considérant que le projet, dans son ensemble, restructure tant la façade avant que la façade arrière, dans le respect de la nomenclature des constructions environnantes ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de bâtisse peut s'envisager ;

7 : Conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer à la condition suivante :

o À défaut d'un accord du (des) voisin(s) concerné(s) sur une servitude de vue, renoncer à l'usage de la terrasse arrière de l'étage en toiture ;

que cette modification :

o Est accessoire ;

o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

o Ne modifie pas l'objet de la demande.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 04

Dossier 16-40131-2011- Enquête n° 44/12

Demandeur : Madame Delvigne Vinciane

Situation : Avenue des Aubépines 86

Objet : la transformation d'une habitation uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40131-11 introduite par Madame Delvigne Vinciane visant la transformation d'une habitation uni-familiale sur le bien sis Avenue des Aubépines 86;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48bis et ter (AGRBC du 10.06.1993) auquel, il se conforme;

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 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012:

o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o la voisine souhaite s'assurer que la terrasse respecte le code civil ;

o sollicite une séparation de végétation de min 1m de haut ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22.02.2012;

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 la maison 3 façades est mitoyenne à une maison similaire, toute deux implantées en important recul,

o elles présentent en façades avant et arrière un pignon à colombage,

o la maison comprend en façade arrière une petite annexe et une petite extension dans l'angle des façades arrière et latérale,

o le jardin monte vers le fond,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o la démolition de l'annexe existante,

o la construction d'une extension arrière du rez-de-chaussée en dépassant de plus de 3m la profondeur de la maison voisine de droite,

o la construction d'une terrasse dans le prolongement de l'annexe, plus basse que le jardin, mais distante de la limite parcellaire de $\pm 0.84m$, ce qui permet de conserver la haie,

o aménage une terrasse sur la toiture plate de l'extension, dans le respect du code civil, percé d'une verrière,

6 : motivation sur la demande

Considérant que l'extension dépasse de 0.9m la profondeur limitée par le RRU, mais qu'elle s'appuie au mur mitoyen existant, qui doit être rehaussé de $\pm 0.6m$, ce qui est mineur;

Considérant que le projet ne précise pas la teinte ou les matériaux proposés;

Considérant que le demandeur précise en séance que le bardage de l'extension sera en bois naturel et la couleur du châssis identique aux châssis existants.

Avis FAVORABLE

Condition à inscrire dans le permis : le bardage en bois de l'extension sera maintenu en teinte naturelle.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 05

Dossier 16-40347-2012- Enquête n° 0043/12

Demandeur : Monsieur et Madame Mourlon Beernaert - Christiaens

Situation : Rue des Myosotis 58

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40347-2012 introduite le 04/01/2012 par Monsieur et Madame Mourlon Beernaert - Christiaens et visant l'extension d'une maison uni-familiale sur le bien sis Rue des Myosotis 58 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du Permis de Lotir 128 (lot 2) - délivré le 15/03/1967 à M. Henri TAYMANS, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et auquel elle déroge en matière de gabarit (article 2) et aménagement de la zone de recul (article 1) ;

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 :

- application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir 128 délivré le 15/3/1967

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/02/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation est située le long de la rue des Myosotis, dans le tronçon compris entre la rue Keyenbempt à l'Ouest et la rue Édouard Michiels à l'Est ;
- o Le bien est mitoyen sur la gauche avec une habitation de même type de gabarit, mais de profondeur moindre (lot 1 du Permis de Lotir) avec une implantation plus en avant. Le terrain mitoyen de droite est aménagé en voirie carrossable, donnant accès à un grand nombre de boxes de garages à l'arrière ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension de la maison afin d'y ajouter 2 chambres à coucher supplémentaires, un bureau et une salle de douche ;
- o Vise l'isolation et l'enduisage de l'ensemble des façades ;
- o Mentionne l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul (formulaire de demande) ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant le programme de la demande ;

Que la maison d'habitation s'articule en bel étage, et que, de ce fait, les espaces de vie sont limités en superficie ;

Que le Permis de Lotir 128 précise que la hauteur du bâtiment est limitée à 9 mètres et ne peut compter que 2 étages ;

Que le projet prévoit une hauteur de bâtiment de 11,87 mètres, soit un dépassement de 2,87 mètres ;

Que cette rehausse s'inscrit en recul de 1 mètre par rapport à la façade avant ;

Considérant que la dérogation sollicitée est dès lors trop importante compte tenu des prescriptions du Permis de Lotir ;

Considérant, qu'en contrepartie, le bâtiment présente une profondeur moindre que ce que permet le Permis de Lotir ;

Considérant que la maison voisine, implantée en mitoyenneté (n° 56) est située à l'Est du projet ;

Considérant que des extensions aux niveaux inférieurs risqueraient de priver cette maison voisine de l'ensoleillement de l'Ouest ;

Considérant qu'une extension au niveau du rez-de-chaussée peut difficilement s'envisager compte tenu de la mauvaise qualité du sol (portance, présence d'eau, ...)

Considérant cependant que l'extension prévue, et l'ajout d'un étage, consiste en une dérogation fort importante aux prescriptions du Permis de Lotir ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter davantage l'impact de cette rehausse, tant pour la maison voisine que pour le paysage de la rue en réduisant les héberges ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de reculer l'étage supplémentaire du côté de la façade avant de 3 mètres par rapport au plan de façade afin de réduire l'impact de la dérogation ;

Qu'il s'indique de rendre le solde de toiture plate inaccessible et aménagée de manière paysagère ;

Qu'il s'indique également de prévoir une finition esthétique pour les héberges restantes ;

Considérant que le projet prévoit, dans sa proposition PEB, l'isolation et l'enduisage de l'ensemble des façades, y compris le pignon de droite ;

Que cette option n'est pas représentée en plan et constitue une dérogation à l'implantation du Permis de Lotir ;

Considérant qu'elle ne peut dès lors s'envisager, la dérogation n'ayant été ni représentée, ni sollicitée ;

Considérant que le formulaire de demande de permis mentionne 1 emplacement de stationnement extérieur, manifestement en zone de recul, ce qui est contraire aux prescriptions du Permis de Lotir ;

Qu'il s'indique de corriger les formulaires en supprimant cet emplacement de stationnement ;

7 : Conditions de modification de la demande

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

- Reculer l'étage supplémentaire du côté de la façade avant de 3 mètres par rapport au plan de façade ;
- Rendre le solde de toiture plate inaccessible et aménagée de manière paysagère ;
- Prévoir une finition esthétique pour les héberges restantes ;
- Corriger les formulaires de demande de permis en supprimant l'emplacement de stationnement extérieur ;

Que ces modifications :

- Sont accessoires ;
- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- Visent à atténuer ou à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 06

Dossier 16-40349-2012- Enquête n° 048/12

Demandeur : Madame Michel France

Situation : Carré Tillens 8

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

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance de Commission de concertation du 9 mai 2012 dans l'attente d'une visite sur place.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 07

Dossier 16-39954-2011- Enquête n° 046/12

Demandeur : Monsieur Verbruggen Marc Van Linthout S.A.

Situation : Chaussée d'Alseberg de 1037 à 1039

Objet : Démolition d'anciens entrepôts et restructuration du site afin d'y implanter une maison de repos de 200 lits, un ensemble mixte de commerces, bureaux et logements, ainsi que la transformation d'un ancien entrepôt de la gare en HORECA

AVIS

La Commission de concertation reporte son avis à la Commission de concertation du 09/05/2012.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 08

Dossier 16-40146-2011

Demandeur : Madame Verbeken Christine

Situation : Rue de Linkebeek 11

Objet : la rénovation de la grange en vue d'y créer un logement + 126/1 CoBAT

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40146-2011 introduite le 05/09/2011 par Madame Verbeken Christine et visant la rénovation de la grange et création d'un logement, ainsi que la transformation des garages (modification de l'accès et réduction de 4 à 3 unités) sur le bien sis Rue de Linkebeek 11 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 46bis - Fond de Calevoet - AGRBC du 17/10/1996, auquel elle se conforme ;

Considérant que la demande se situe sur le site classé du Moulin "Crockaert" - arrêté de classement du 08/08/1988 ;

Considérant que sont classés les façades, les mécanismes et le canal d'eau du Moulin ;

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. 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)) ;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en sa séance du 09/11/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 13/10/2011 ;

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

- La CRMS en sa séance du 19/10/2011 ;

Vu l'avis défavorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20/12/2011 ;

4 : Modification de la demande en 126/1 :

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 09/02/2012 ;

Que la demande modifiée porte uniquement sur la rénovation de la grange en vue d'y aménager un logement uni-familial ;

Que ces modifications ne sont pas accessoires ou modifient la nature de la demande et sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de la Commission de Concertation ;

5 : Description Situation existante

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

- o Le site est situé le long de la rue de Linkebeek, à proximité du croisement avec la chaussée d'Alseberg, à l'extrême Sud de la Commune ;
- o Le site est caractérisé par son moulin à eau, alimenté par le Linkebeek. Le moulin est classé suite à l'Arrêté Royal du 08/08/1988 ;
- o Les bâtiments présents sur la parcelle forment, avec le moulin et une petite construction située le long du bief, un ensemble disposé autour d'une cour pavée constituant l'accès au site à partir de la voirie. Ces bâtiments interagissent les uns par rapport aux autres autour de la cour. Les façades ou murs de clôture à rue sont aveugles. Le site bénéficie de deux accès depuis la rue de Linkebeek ;

6 : Description demande telle que modifiée

Considérant que la demande telle que modifiée :

- o Vise la transformation de la grange en un logement uni-familial de 3 chambres à coucher ;
- o Le gabarit
- o Autre(s)

7 : Motivation sur la demande modifiée

Considérant que la demande ne porte que sur l'ancienne grange ;

Que les rénovations du moulin, de la maison et des garages feront l'objet de demandes de permis séparées ;

Considérant l'avis favorable conditionnel rendu par la CRMS en sa séance du 07/03/2012 ;

Considérant que le moulin forme, avec la grange et les garages et la petite maison située le long du bief, un ensemble disposé autour d'une cour pavée constituant l'accès du site à partir de la rue de Linkebeek ;

Considérant que le programme d'aménagement général du site se propose d'implanter des logements individuels dans le moulin, la grange et la petite maison, et de maintenir la fonction des garages ;

Considérant que la grange abritera un logement uni-familial autonome ;

Que le volume du bâtiment sera conservé, mais que des aménagements intérieurs sont prévus afin de le rendre habitable ;

Que, pour se faire, un niveau de chambres sera ajouté en mezzanine ;

Que le volume de l'étage sera, de se fait, entièrement détaché des murs de façade afin, d'une part, de conserver la lecture totale du volume intérieur, et, d'autre part, de permettre d'éclairer les surfaces du rez-de-chaussée à partir des fenêtres de toiture ;

Considérant que l'appentis, construit à l'avant de la grange, côté cour, sera démonté afin de dégager cette façade et d'offrir un espace extérieur privatif à la grange ;

Considérant que le séjour sera orienté vers le jardin, l'entrée se faisant du côté de la façade vers le n° 13 ;

Que le logement se développe sur 3 niveaux :

- Au sous-sol, les caves, les services d'accueil (WC et vestiaire), une chambre avec son sanitaire et un local « hobby » ;
- Au rez, le séjour et la cuisine ;
- A l'étage, 2 chambres à coucher et leurs sanitaires ;

Considérant que les interventions aux façades existantes restent limitées et sont détaillées dans la note explicative ;

Que les façades donnant sur la rue et le moulin seront intégralement maintenues ;

Qu'en façade arrière, seule sera percée une petite fenêtre en sous-sol, permettant de doubler l'apport en éclairage naturel de la chambre ;

Considérant que, au niveau de la façade donnant sur la cour, le linteau existant supportant la verrière sera rehaussé afin de permettre l'implantation de la porte donnant sur le jardin ;

Considérant que 2 fenêtre carrées seront implantées de part et d'autre de cette porte, constituant les seules vues sur le jardin à partir du séjour ;

Considérant que le séjour sera éclairé par la grande verrière du pignon Ouest ;

Considérant que le logement sera équipé d'un ascenseur, indispensable aux futurs occupants moins valides de l'immeuble ;

Que cet équipement n'aura pas d'impact sur le volume extérieur ou les façades ;

Considérant que le projet tire également parti des différences de niveaux existantes pour organiser la circulation verticale ;

Considérant que, afin de répondre aux objectifs de développement durable et améliorer les performances énergétiques du bâtiment, l'ensemble des façades seront isolées par l'intérieur ;

Que ce dispositif n'engendrera, de ce fait, pas de modifications visibles depuis l'extérieur, et par conséquent, les installations classées ;

Considérant que la demande modifiée veille au respect de la typologie du bâtiment et de ses caractéristiques architecturales ;

Que les interventions prévues permettent d'occuper l'ancien bâtiment sans le dénaturer ;

Que cette réaffectation cadre avec le projet global de remise en valeur du site du moulin à eau.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 09

Dossier 16-40262-2011- Enquête n° 041/12

Demandeur : Monsieur Husson Michel

Situation : Rue Verhulst 20

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40262, introduite par Monsieur Husson Michel visant la démolition de la maison existante et la reconstruction d'une nouvelle maison uni-familiale sur le bien sis Rue Verhulst 20;

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

- o Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'esthétique de toiture en ce qui concerne la lucarne (dérogation à l'art.6 du titre I du RRU)

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 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (démolition d'un logement) ;
- o L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- o La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o La démolition de la maison :
 - o Le Cercle d'histoire, d'archéologie et de folklore d'Uccle et environs asbl précise que la rue Verhulst, surtout dans sa partie centrale, constitue encore l'une des rues les plus caractéristiques d'Uccle-Centre. La maison existante offre une façade en parfaite harmonie avec les deux maisons contiguës. La façade de la nouvelle construction est en complète discordance avec les caractéristiques urbanistiques de la rue.
 - o La maison s'inscrit dans un ensemble de maisons à l'architecture simple de style néo-classique. Afin de préserver et améliorer la cohérence esthétique et historique de cet ensemble, il convient d'en préserver les maisons historiques qui le forment et plutôt qu'une démolition, d'encourager une rénovation qui préserverait et remettrait en valeur les éléments de boiseries d'origines (portes, corniches, volets...) et le ré-enduisage des façades en blanc. La maison située au n°29 de la rue constitue un exemple de bonnes pratiques en la matière.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21/02/2012 ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un tissu ancien et continu formé essentiellement de maisons uni-familiales et de quelques petits immeubles de logement ;
- o La rue de la demande, proche du centre d'Uccle et étroite, comprend du côté de la demande, une enfilade de maisons de gabarit R+1 +T et R+2 +Toiture;
- o La maison du demandeur est plus haute que les deux maisons qui l'entourent, présentant de grandes héberges peu esthétiques ;
- o Elle dispose en façade arrière d'une annexe au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la maison et une annexe au premier étage le long de la mitoyenneté gauche ;
- o Les deux maisons voisines disposent également d'annexes au rez et premier étage, dont celle de la maison de droite se situe sur la mitoyenneté commune avec le projet ;
- o La maison dispose d'un jardin entouré de mur, avec une annexe en fond de parcelle de gabarit R+1/2+toiture ;

5 : description de la demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Démolit la maison existante et conserve l'annexe en fond de parcelle ;
- o Conserve le volume et la façade de l'annexe arrière, avec ses ouvertures de charme existante et remplace sa toiture par une verrière ;
- o Maintient le programme de maison uni-familiale dans le bâtiment avant;
- o Crée un volume principal similaire à celui existant et des annexes sur deux niveaux, qui s'inscrivent entre les volumes annexes des maisons voisines ;
- o Traite les nouvelles annexes avec des toitures plates verte aux parties accessibles limitées ;
- o Crée une terrasse en toiture en façade arrière ;
- o Crée une lucarne « signal » débordante en façade avant ;
- o Crée une isolation complète du bâtiment et des héberges des murs mitoyens par l'extérieur, sans spécifier cependant leur finition ;
- o Opte pour une architecture sobre et contemporaine avec un très grand pan de mur aveugle en façade avant ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet prévoit la démolition de la maison existante ;

Considérant que le projet respecte le RRU pour l'inscription des nouveaux volumes en façade arrière ;

Considérant que les terrasses vertes en façade arrière sont au profit de l'amélioration des intérieurs d'îlot mais qu'il s'indique cependant d'implanter les rambardes au droit des parties accessibles afin de limiter l'impact du volume bâti et respecter l'intimité entre voisins ;

Considérant cependant qu'il conserve la hauteur de bâtisse plus haute que ses deux voisins, ce qui crée une dérogation à la hauteur de bâtisse ;

Considérant que les nouveaux volumes conservent non seulement le gabarit plus élevé de la maison existante, mais en accentue les héberges par la création d'une lucarne très invasive dans le tissu de cette rue étroite, portant ombre aux maisons environnantes ;

Considérant que cette lucarne est créée au même niveau que la terrasse en toiture en façade arrière et que cet espace compenserait largement l'espace gagné par la saillie de la lucarne en façade avant ;

Considérant que le parti architectural crée un style et un « geste » qui accentue la verticalité et la hauteur de bâtisse du projet, en rupture avec le tissu environnant et accentuant les héberges existantes;

Considérant que les documents ne mentionnent pas la finition prévue des murs mitoyens et qu'il s'indique de la préciser et que sa teinte soit claire ;

Considérant que le maintien de l'esthétique de la maison arrière implantée en fond de parcelle est au profit des vues de tout le voisinage et conserve le petit patrimoine de la Commune : qu'il s'indique d'en garder tous les éléments et notamment la pente existante de toiture ;

Considérant également que la verrière projetée doit répondre au Code civil en matière de vue ;

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

- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (démolition d'un logement), le projet de la nouvelle maison doit tendre à respecter au mieux le prescrit en vigueur et le tissu bâti environnant, et notamment :
 - o Supprimer la dérogation à l'esthétique de toiture du RRU (Titre I article 6) en supprimant toute lucarne en façade avant;
- o En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions):
 - o L'intégration de la maison doit être améliorée et notamment par une nouvelle esthétique de façade qui s'inscrive dans le caractère villageois existant de la rue ;
 - o En ce qui concerne la hauteur de bâtisse, la dérogation au RRU (article 6 titre I chapitre II) peut s'envisager en raison de l'existence du volume actuellement et moyennant une amélioration des finitions des héberges, à préciser et à traiter avec une teinte claire ;
 - o Le mur mitoyen devra être isolé au droit de l'ascenseur ;
- o En ce qui concerne les observations introduites en cours de procédure :
 - La démolition peut s'envisager au regard des nouvelles performances énergétiques que moyennant les conditions émises ci-avant, afin de conserver un équilibre architectural du bâti ;
 - Le projet doit être adapté profondément et limité en impact volumétrique vis-à-vis du bâti environnant ;

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 :

- o Supprimer la dérogation à l'esthétique de toiture du RRU (Titre I article 6) en supprimant toute lucarne en façade avant ;
- o Revoir l'ensemble de l'esthétique de la façade avant afin que le projet s'inscrive dans le tissu villageois existant;
- o Spécifier le matériau de teinte clair des murs mitoyens ;
- o Isoler le mur mitoyen au droit de l'ascenseur ;
- o Limiter l'impact du volume bâti en façade arrière en supprimant les murs de terrasses et en implantant les rambardes au droit de leurs parties accessibles ;
- o Répondre au code civil en matière de vue pour la verrière de l'annexe en fond de jardin, et conserver l'esthétique et les proportions de celle-ci;
- o Prévoir un bassin d'orage en accord avec le Service de la Voirie ;

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles conservent le programme de la demande et les volumes principaux du projet ;
- o Visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qu'elle améliore l'intégration du projet dans le tissu bâti environnant ;
- o Visent à supprimer la dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'esthétique des toitures ;

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 les imposent.
- de modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 10

Dossier 16-40335-2011- Enquête n° 0038/12

Demandeur : Monsieur Delaveux Christian

Situation : Rue Emile Regard 15

Objet : la régularisation de la transformation et l'extension d'un immeuble de 3 logements, la création d'espaces habitables supplémentaires sous combles et l'aménagement de terrasses en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40335-2011 introduite le 27/12/2011 par Monsieur Delaveux Christian et visant la régularisation de la transformation et l'extension d'un immeuble de 3 logements, la création d'espaces habitables supplémentaires sous combles et l'aménagement de terrasses en façade arrière sur le bien sis Rue Emile Regard 15 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de :

- o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- o dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante) ;

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 dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Les voisins directs ne sont pas opposés à la demande de régularisation de la lucarne construite en éléments de bois et de derbigum en façade arrière et émergeant du toit jusqu'en mitoyenneté. Cependant, ils demandent que l'exécution de la mitoyenneté de la lucarne soit conforme aux règles générales en matière d'urbanisme car celui-ci est sujette à infiltration et peut mettre en difficulté la réalisation de leur éventuel projet d'extension.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/02/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o L'immeuble de logements est situé le long de la rue Émile Regard, à proximité de la jonction avec la chaussée d'Alseberg située à l'Est ;
- o Le bien présente un gabarit R+2+Toiture à versant et des annexes sur plusieurs niveaux en façade arrière ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation :
 - o de l'aménagement d'espaces de vie sous combles au profit du logement du 2^{ème} étage ;
 - o de la création d'une terrasse au 3^{ème} étage sur la toiture plate de l'annexe et accès depuis la toiture via une lucarne mitoyenne ;
 - o de l'extension des logements au 1^{er} et 2^{ème} étage sur les anciennes terrasses ;
 - o de l'extension du logement du rez (salle de douche accessible par la chambre) ;
 - o de l'aménagement d'une salle de bain au sous-sol au profit du logement du rez ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet vise une autre répartition des 3 logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que, pour ce faire, certains aménagements inadéquats ont été opérés ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée, destinée à abriter la salle de douche, et dérogeant au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de bâtisse (dépassement du profil mitoyen de droite, le plus profond) ampute la chambre 2 (anciennement cuisine) d'une bonne partie de l'éclairage naturel nécessaire à une bonne habitabilité ;

Que le WC donne directement sur la pièce de vie, ce qui n'est pas indiqué ;

Considérant que la chambre 1 est fortement réduite pour les besoins de l'accès direct au sous-sol (salle de bain) ;

Qu'une grande partie de la cave a été transformée en espaces d'habitation, supprimant les communs ;

Que l'ensemble de ces aménagements nuisent à la bonne habitabilité de ce logement et ne peuvent se concevoir ;

Qu'il s'indique de supprimer l'organisation en duplex du logement rez/cave, l'escalier privatif au profit de la chambre 1 du rez, et supprimer les locaux d'habitation en cave au profit de communs ;

Qu'il s'indique également de décroisonner la cuisine et la chambre 2, supprimer cette chambre ne bénéficiant pas suffisamment d'éclairage naturel, et prévoir un sas pour la porte du WC ;

Que le projet vise également l'extension du logement du 1^{er} étage au niveau de l'ancienne terrasse ;

Que cette extension a permis d'y aménager une cuisine ;

Qu'en contrepartie, l'ancienne cuisine a été transformée en bureau et la chambre 2 en cuisine ;

Que le logement modifié perd une chambre à coucher ;

Que néanmoins, les espaces sont répartis de manière inadéquate et non conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière d'éclairage naturel (living + cuisine) et de taille de chambre ;

Considérant que la terrasse créée sur la toiture plate ne se conforme pas au Code Civil en matière de vues vers la parcelle voisine de gauche, ce qui ne peut se concevoir ;

Qu'il s'indique de déplacer la cuisine dans la pièce « bureau » et améliorer l'apport en éclairage naturel pour les pièces de vie ;

Que, moyennant ces modifications, la dérogation pour la chambre 1 en matière de superficie peut s'envisager ;

Considérant que l'étage sous combles a été joint au logement du 2^{ème} étage afin de lui offrir 2 chambres à coucher et une vaste salle de bain ;

Que la terrasse existante a été fermée au profit de l'extension du séjour ;

Qu'une fenêtre de toit a dû être ajoutée afin d'augmenter l'apport d'éclairage naturel ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne mitoyenne en façade arrière et la création d'une terrasse au 3^{ème} étage, surplombant les autres parcelles, et non conforme au Code Civil en matière de vues ;

Que cet aménagement n'est pas adéquat et ne peut se concevoir comme tel ;

Que le propriétaire du bien voisin de droite marque son accord sur le servitude de vue ;

Qu'il s'indique de réduire de moitié la profondeur accessible de cette terrasse, de délimiter la zone inaccessible par un garde-corps et aménager le solde de la toiture plate de manière esthétique (graviers, toiture verte extensive, ...) ;

7 : Conditions de modification de la demande

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

- o Supprimer l'organisation en duplex du logement rez/cave, l'escalier privatif au profit de la chambre 1 du rez, et supprimer les locaux d'habitation en cave au profit de communs ;
- o Décroisonner la cuisine et la chambre 2, supprimer cette chambre ne bénéficiant pas suffisamment d'éclairage naturel, et prévoir un sas pour la porte du WC ;
- o Respecter le Code Civil en matière de vues droites et obliques pour la terrasse du 1^{er} étage ;
- o Déplacer la cuisine dans la pièce « bureau » et améliorer l'apport en éclairage naturel pour les pièces de vie du 1^{er} étage ;
- o Réduire de moitié la profondeur accessible de cette terrasse, de délimiter la zone inaccessible par un garde-corps et aménager le solde de la toiture plate de manière esthétique (graviers, toiture verte extensive, ...) ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Visent à supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 11

Dossier 16-40271-2011- Enquête n° 042/12

Demandeur : Monsieur Jaspar Martin

Situation : Carré Pauwels 7

Objet : la mise en conformité d'une annexe existante

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Jaspar Martin, visant la mise en conformité d'une annexe existante sur le bien sis Carré Pauwels 7;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de profondeur de la construction (dérogation à l'art.4 du titre I du RRU)

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 et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012 et 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 22/02/2012

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles de rapport et de petites maisons uni-familiales, au caractère plus ancien ;
- o La ruelle de la demande fait partie des éléments du « petit patrimoine » de la Commune, avec son tissu parcellaire très dense et étroit, caractéristique des maisons ouvrières du début du siècle ;
- o Le bâti présente dans son ensemble de très petits gabarits, soit R+1+toiture à faible pente, ce qui, conjugué avec une faible largeur (+/-3,50m) et profondeur de bâtisse (±7,80m), engendre de très petites surfaces habitables ;
- o La maison d'origine, avant les travaux plus récents, comprenait déjà une petite annexe en façade arrière, ce qui conservait une toute petite cour, face à un mur d'une hauteur de ±6mètres, le niveau naturel du terrain étant un étage plus derrière la parcelle,
- o La maison voisine de gauche, ayant le même gabarit pour le volume principal, dispose d'une annexe rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle ;
- o La maison voisine de droite présente le même gabarit que celui de la maison de la demande ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison uni-familiale, ne disposant que d'une chambre et d'un petit espace de combles ;
- o Conserve le gabarit existant et couvre la petite cour, au profit d'un petit salon éclairé zénithalement et permettant d'agrandir les pièces de vie ;
- o Opte pour une couverture en toiture plate de type asphaltique, que le nouvel acquéreur transformera en toiture verte;

6 : motivation sur la demande :

Vu la note explicative qui précise que la nouvelle toiture sera aménagée en toiture verte par le futur acquéreur ;

Considérant que les particularités des lieux et notamment l'exiguïté du bâti et de sa cour en sous-sol par rapport au terrain naturel, justifie la couverture totale de la parcelle ;

Considérant que l'agrandissement, à l'instar de la plupart des maisons du « carré », permet de disposer de locaux de vie répondant aux normes d'habitabilité actuelles ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe limite l'impact volumétrique du projet pour les maisons environnantes, et qu'elle sera aménagée avec une finition esthétique par le futur acquéreur;

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

- La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant, et notamment la déclivité du terrain et la présence d'un grand mur peu esthétique ;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) peut également s'envisager pour les mêmes raisons et moyennant une finition esthétique de la toiture plate, ce qui répond à l'engagement du futur acquéreur.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 12

Dossier 16-40346-2012- Enquête n° 0039/12

Demandeur : Monsieur Rolin Michel

Situation : Drève du Caporal 25

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale et la création d'une aire de stationnement de 3 emplacements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40346-2012 introduite le 03/01/2012 par Monsieur Rolin Michel et visant la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale et la création d'une aire de stationnement de 3 emplacements sur le bien sis Drève du Caporal 25 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – stationnement en zone de recul ;

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 :

- dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (aménagement de la zone de recul) ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Des voisins proches expriment leur désaccord quant à la réalisation d'un parking de 3 voitures. Cette villa possède déjà à l'avant de la façade 2 entrées de garage. Il serait dommage pour l'unité de la drève d'en autoriser l'exécution, cela permettrait à d'autres d'en prendre exemple ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 17/02/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation uni-familiale est implantée en ordre ouvert, le long de la Drève du Caporal ;
- o La construction est composée d'un bâti principal, parallèle à la voirie, et un bâti secondaire perpendiculaire ;
- o Le bien est situé à proximité des limites mitoyennes ;
- o La maison compte un garage pour 2 voitures et la zone de recul est aménagée de manière paysagère (plantations basses et arbustives) ;
- o La parcelle voisine de gauche est bâtie en intérieur d'îlot, le chemin d'accès depuis la voirie est implanté en mitoyenneté avec le bien faisant l'objet de la demande ;
- o La maison voisine de droite est implantée plus en avant et la façade latérale est percée de fenêtres à hauteur de la zone de recul du bien ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension du séjour au rez-de-chaussée par un volume à toiture plate prévu du côté de la mitoyenneté de gauche ;
- o Aménage une terrasse sur la toiture plate de l'extension ;
- o Transforme certaines baies des façades ;
- o Aménage un espace de stationnement à l'avant de la maison, sur la partie droite de la zone de recul ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que l'extension de la maison s'opère dans le respect de la volumétrie existante ;

Que les qualités d'habitabilité de la maison s'en voient améliorées et que le contact depuis les espaces de vie vers le jardin est favorisé ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension, à l'usage d'une chambre à coucher ;

Que cette chambre bénéficiait déjà d'un vaste balcon ;

Considérant la présence, en mitoyenneté de gauche, d'un chemin d'accès carrossable à l'usage de la maison voisine implantée en fond de parcelle ;

Que, tant l'implantation de la nouvelle extension, que l'aménagement de la terrasse ne portent pas atteinte aux habitations voisines ;

Considérant l'aménagement de la zone de recul proposée ;

Que la maison dispose d'un double garage ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul, en parking pour 3 voitures, porte atteinte à l'esthétique et à l'aménagement paysager de cette zone ;

Que des déblais importants seront nécessaires ;

Que cette option dénature l'homogénéité de l'ensemble de la composition de la rue et ne peut se concevoir ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 n'a pas été sollicitée ;

Considérant que le demandeur envisage la pose d'un portail ;

7 : Conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer à la condition suivante :

- Renoncer à l'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement et restituer les qualités paysagères de cette dernière en limitant les zones imperméables aux seuls accès à l'entrée de la maison et aux garages ;
- Représenter l'aménagement du portail en ajouré ;
- Limiter la hauteur du portail à 1,50m ;

Que cette modification :

- o Est accessoires ;
- o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Vise à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 13

Dossier 16-40329-2011- Enquête n° 049/12

Demandeur : Monsieur Vinals Marcos

Situation : Vieille rue du Moulin 243

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40329, introduite par Monsieur Vinals Marcos, visant l'extension d'une maison d'habitation uni-familiale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 243;

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 de toiture (lucarnes : article 155 du Cobat) ;

Considérant que la demande déroge également au RRU en matière de hauteur de toiture (art.6 du titre I du RRU) ;

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012 et 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 19/03/2012 ;

4 : description Site

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu, au tissu parcellaire étroit et serré, souvent issu d'un remembrement de l'ancien village de Saint-Job ;
- o La rue de la demande présente ainsi un tracé sinueux, comprenant de nombreuses servitudes de passage vers l'intérieur de l'îlot, ce qui crée une rupture du bâti peu esthétique et non proportionnée ;
- o La parcelle de la demande, orientée Nord côté rue et Sud côté jardin, se situe ainsi à un angle de la rue et le long d'une de ces servitudes ;
- o De gabarit R+1+toiture, elle est à la fois plus basse que les deux maisons voisines et plus profondes que la maison de droite, exposée au nord du projet ;
- o De forme trapézoïdale, la maison présente un plan de toiture hybride avec une partie plate en façade rue et une toiture à faible pente de versants, perpendiculaire au pignon commun avec la maison de droite ;
- o Le jardin en pente vers l'intérieur de l'îlot permet de dégager le sous-sol côté jardin, au profit de l'habitabilité de celui-ci ;
- o La maison voisine de gauche, située de l'autre côté de la venelle, présente un gabarit plus élevé et plus profond, au pignon peu esthétique ;
- o Isole la maison par l'extérieur sur son pignon et en façade arrière ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison uni-familiale ;
- o Conserve le gabarit principal de la maison, mais crée une importante extension en toiture :
 - o En surélevant les façades avant et arrière à la hauteur de la corniche de la maison voisine de droite ;
 - o En créant une nouvelle toiture à 45°, et sur toute la profondeur de la maison, en créant une plate-forme à son faite, de sorte à rattraper les hors d'équerre, vu la forme trapézoïdale du plan de la maison ;

- o En créant deux importantes lucarnes en façade avant et arrière, objet de la dérogation au PPAS ;
- o Ne présente aucun aménagement de jardin ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la demande d'extension en toiture de cette habitation permet d'y accueillir une famille nombreuse, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'isolation extérieure de la maison sur son pignon et en façade arrière, participe aux objectifs du développement durable ;

Considérant cependant que si l'extension en toiture peut s'envisager, il y a lieu de limiter la hauteur du projet et des héberges qui en résultent, et notamment en raison de :

- o La profondeur plus importante de la maison existante vis-à-vis de sa voisine située à l'Ouest du projet, de supprimer toute rehausse de la façade arrière ;
- o La forme trapézoïdale de la maison ;
- o L'orientation de la parcelle ;

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

- L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) concerne la largeur des lucarnes, qui peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment :
 - o Le fait que la maison existante ne présente qu'un gabarit de R+1 sous toiture ;
 - o L'importance des isolations actuelles ne permettant plus de respecter la largeur prescrite du PPAS ;
 - o Le respect du RRU et de la lisibilité de la toiture qui nécessite cependant un recul de la lucarne en façade arrière ;
- La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la toiture, qui ne peut s'envisager que moyennant une limitation de la pente de la toiture à 40°, pour limiter les héberges vis-à-vis de la maison voisine de droite et protéger son ensoleillement ;

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 :

- o Reculer de 50cm la lucarne en façade arrière ;
- o Limiter la pente de la nouvelle toiture à 40° ;

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la hauteur de toiture et l'héberge trop importante ainsi générée ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur limitée de toiture du projet, permet de créer une héberge plus adaptées au bâti existant mitoyen du projet ;
- o Ne modifient pas le programme de la demande ;

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 les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 avril 2012
Objet n° 14

Dossier 16-40410-2012- Enquête n° 0045/12

Demandeur : Monsieur et Madame Duvieusart Marc

Situation : Drève des Rhododendrons 20

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40410-2012 introduite le 20/02/2012 par Monsieur et Madame Duvieusart Marc et visant la transformation et l'extension d'une habitation sur le bien sis Drève des Rhododendrons 20 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, ZICHEE, et zone de servitudes au pourtour des bois et des forêts ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription particulière 16 alinéa 4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone) ;

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

- application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) - Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Regret que les documents présentés à l'enquête ne précisent pas que le bâtiment intéressé est en zone ZICHEE. Par ailleurs les nouvelles constructions se situent à moins de 30m d'une zone forestière et comprennent notamment une terrasse. Il va de soi que de telles constructions risquent d'imposer des limites sévères à l'exploitation de la forêt ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 28/02/2012 ;

4 : Description Situation existante

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

- o La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert, le long de la drève des Rhododendrons ;
- o La parcelle est limitrophe avec le site de la Forêt de Soignes ;
- o La maison dispose d'un vase jardin au Sud ;
- o La parcelle est située tant sur le territoire de la Commune de Watermael-Boitsfort que sur le territoire de la Commune d'Uccle ;
- o Le couvert végétal sur la parcelle effectue la transition entre la zone bâtie et la Forêt ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation et l'extension de la maison sur la partie Sud de la parcelle ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la maison est entièrement implantée dans la zone de 30 mètres de servitude au pourtour du bois ;

Que l'extension projetée est, de ce fait, intégralement prévue dans cette zone ;

Considérant que les documents joints à la demande font état d'un volume bâti existant de 866 m³ ;

Considérant la prescription particulière 16 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) ;

Que le site n'est pas couvert par un PPAS ;

Que dans la limite des 30 mètres de la limite du bois, le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) prévoit qu'une construction existante pourrait être, sous certaines conditions, agrandie, moyennant une limitation de 20 % du volume augmenté par rapport au volume de la construction existante ;

Qu'il n'est pas prévu de dérogation à cette limitation de 20% d'augmentation volumétrique ;

Considérant que le formulaire statistiques indique une augmentation de plus de 58 %, ce qui ne peut se concevoir ;

Que, dès lors, la demande telle que présentée est contraire à la prescription générale 16 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) et ne peut s'envisager.

AVIS DEFAVORABLE