

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 1 février 2012
Objet n° 2

Dossier 16-39844-2011- Enquête n° 281/11

Demandeur : Monsieur et Madame Debeys-Raucq Olivier & Sabine

Situation : Chaussée de Saint-Job

Objet : la construction d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39844-11 introduite par Monsieur et Madame Debeys-Raucq Olivier & Sabine visant la construction d'un immeuble à appartements sur le bien sis Chaussée de Saint-Job;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AGRBC 08.02.1990) auquel il déroge en volume et esthétique;

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 articles IV 2.2.A.1,4 - 4.2.1. et IV.4.1.6.: volume en toiture, matériau de châssis et largeur lucarne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04.01.2012 au 18.01.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o la demande est située dans une zone où des découvertes archéologiques sont possibles,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14.12.2011;

4 : description Sitex

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

- o L'immeuble à appartements de droite est de gabarit R+2,
- o La parcelle de gauche est bâtie de 6 box,
- o Les constructions suivantes sont uni-familiales, de gabarit R+1+T,
- o Le PPAS autorise sur la parcelle une maison uni-familiale, de gabarit R+1+T de 12m de profondeur et 3m d'annexe,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La construction d'une maison uni-familiale de 5 chambres, de gabarit R+1+T, avec un garage pour 2 voitures,
- o Propose une toiture Mansart comprenant 2 chiens assis, en façade 2 oriels en châssis aluminium,

6 : motivation sur la demande

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

- o La toiture Mansart accueille deux niveaux et non 1 seul,
- o La forme de la toiture est mansardée et non à versants,
- o Les oriels sont en châssis aluminium et non en bois, la hauteur libre avec le trottoir est partiellement à moins de 3m,
- o La largeur des chiens assis dépasse 1.6m,

Considérant que la demande propose une grande maison uni-familiale;

Que le niveau du séjour pourrait être agrandi dans les limites du PPAS pour accueillir une grande famille ;

Que les chiens assis sont en recul et présente une faible hauteur;
Considérant que la toiture Mansart permet un meilleur raccord avec le pignon de droite;
Considérant que, vu la faible largeur de la chaussée à cet endroit, les oriels sont trop profonds;
Considérant que le projet doit prendre en compte la situation de fond de vallée ;
Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau médiéval de Saint-Job à proximité de l'ancienne église de l'ancien château (www.brugis.irisnet.be > Patrimoine > Archéologie) il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser - des sondages d'évaluation archéologique préalable aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer ; contact 02/204.24.35) ;

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 réduire la profondeur des oriels à 0.6m, et éventuellement les élargir légèrement,
- o éventuellement agrandir le niveau du séjour dans les limites du PPAS ;
- o rehausser la maison d'une marche pour limiter les risques d'inondation ;
- o compléter la citerne d'eau de pluie d'un bassin d'orage de dimension équivalente ;
- o prévenir l'AATL-DMS avant les travaux (service des fouilles) ;
- o respecter une zone de pleine terre de 50% à aménager en liaison avec le séjour ;
- o soigner l'esthétique de la porte de garage à réaliser en bois ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur les matériaux et la dimension des oriels,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite,
- o Visent à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les châssis doivent être en bois,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 1 février 2012
Objet n° 03

Dossier 16-40030-2011- Enquête n° 0285/11

Demandeur : Monsieur DE LIEVRE Jérôme

Situation : Rue Ernest Gossart 27

Objet : la régularisation de l'extension en façade avant d'un appartement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40030-2011 introduite le 16/06/2011 par Monsieur DE LIEVRE Jérôme et visant la régularisation de l'extension en façade avant d'un appartement sur le bien sis Rue Ernest Gossart 27 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/01/2012 au 18/01/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/12/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o L'immeuble de logements, mitoyen, est situé à mi – hauteur le long de l'avenue Ernest Gossart ;
- o Le bien présente un gabarit R + 4 + étage en recul, à l'instar des constructions voisines de droite. Les constructions voisines de gauche présentent une typologie toute autre (maisons de type uni-familial et de gabarit R + 2 ou R + 1 + Toiture) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation de l'extension du logement supérieur, abritant la cuisine, via une construction en façade avant sur la toiture plate, et le long de la mitoyenneté de droite ;
- o Modifie les proportions de la terrasse avant en prévoyant un recul conforme au Code Civil par rapport à la maison voisine de gauche et en étendant cette terrasse jusqu'en façade avant ;
- o Propose des aménagements (claustras) pour la terrasse arrière, vis – à – vis de la maison voisine de gauche ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement en offrant des espaces de vie de belles dimensions et correctement éclairées naturellement ;

Considérant que l'extension en façade avant s'opère le long de la mitoyenneté de droite présentant un pignon en attente ;

Considérant que l'extension proposée déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 vis-à-vis de la maison voisine de gauche ;

Que néanmoins, cette extension présente de grands reculs tant en façade latérale de gauche qu'en façade avant ;

Que le volume de l'extension est négligeable comparé au gabarit de l'immeuble et des constructions voisines de droite ;

Que l'extension ne porte pas atteinte à la maison voisine de gauche ;

Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peut s'envisager ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement ou le réaménagement de terrasses tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant qu'en façade avant, la terrasse réserve un recul de 1,90 mètres par rapport à la maison voisine de gauche et est accessible par la façade latérale de la cuisine ;

Considérant que la terrasse sera aménagée jusqu'au plan de façade avant ;

Que l'immeuble voisin de droite ne compte pas de terrasses à cet endroit ;

Que la terrasse, dont l'accessibilité est si proche des limites mitoyennes et de l'alignement, portera atteinte à l'habitabilité des habitations proches ;

Que le claustra proposé accentue la volumétrie des éléments à régulariser ;

Qu'il s'indique de limiter l'accès de la terrasse avant en maintenant un recul planté de 1,90 mètres par rapport à l'immeuble voisin de droite et rendre la zone au droit de la loggia inaccessible sur toute la longueur et prévoir un garde-corps en retrait, composé de structures tubulaires ;

Considérant qu'en ce qui concerne la terrasse arrière, cette dernière se présente comme un promontoire vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot ;

Que le claustra proposé augmente la volumétrie de cet immeuble de grand gabarit, ce qu'il s'indique d'éviter ;

Que le logement bénéficie d'une terrasse en façade avant exposée à l'Ouest ;

Qu'il s'indique de limiter la profondeur de la terrasse arrière à 1,50m, maintenir 1,90m de retrait par rapport au bien voisin de gauche (respect du Code Civil), renoncer aux claustras et rendre le solde inaccessible (bacs de plantations) ;

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 :

- Limiter l'accès de la terrasse avant en maintenant un recul planté de 1,90 mètres par rapport à l'immeuble voisin de droite, rendre la zone au droit de la loggia inaccessible sur toute la longueur et prévoir un garde-corps en retrait, composé de structures tubulaires ;

- Limiter la profondeur de la terrasse arrière à 1,50m, maintenir 1,90m de retrait par rapport au bien voisin de gauche (respect du Code Civil), renoncer aux claustras et rendre le solde inaccessible (bacs de plantations) ;

Que ces modifications :

- Sont accessoires ;

- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise des terrasses est réduite compte tenu des spécificités des lieux ;

- Visent à atténuer 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 1 février 2012
Objet n° 4

Dossier 16-40206-2011- Enquête n° 284/11

Demandeur : Monsieur et Madame Canart-Vaes Vincent & Maroussia

Situation : Rue des Cottages 11

Objet : l'extension d'une maison uni-familiale et l'isolation de la façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40206-11 introduite par Monsieur et Madame Canart-Vaes Vincent & Maroussia visant l'extension d'une maison uni-familiale et l'isolation de la façade arrière sur le bien sis Rue des Cottages 11;

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

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

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

- o Dérogation au RRU Titre I, article 4, §1, 2° et article 6, §1,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04.01.2012 au 18.01.2012:

- 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 19.12.2012;

4 : description Sitex

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

- o La maison uni-familiale entre mitoyens de gabarit R+2+T est composée de 3 pièces en enfilade au rez et d'une terrasse couverte et de 2 pièces aux étages, les combles ne couvrent que la première pièce,
- o Les deux constructions voisines sont plus hautes,
- o La construction de droite est plus profonde sur 3 niveaux, la maison de droite bénéficie d'une annexe accolée au mur mitoyen de gauche,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o Une légère extension du rez-de-chaussée et la création d'une chambre supplémentaire à l'étage, l'isolation de toute la façade arrière et le placement d'un bardage en bois vertical sur l'ensemble de la façade arrière,

6 : motivation sur la demande

Considérant que le projet rénove l'ensemble de la façade arrière, ce qui lui confère une unité esthétique, composé de jeux de volumes et de géométrie de baies;

Considérant que l'extension du 1^{er} étage déroge légèrement au RRU (1.46m²) pour permettre la création d'une chambre de la taille requise, sans modification du mur mitoyen;

Considérant que le séjour est prolongé par une terrasse couverte par une verrière;

Considérant que le projet présente des qualités esthétiques;

Que la dérogation est mineure;

Que le projet respecte le code civil.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 1 février 2012
Objet n° 5

Dossier 16-40066-2011- Enquête n° 280/11

Demandeur : Monsieur CRYNS Philippe

Situation : Rue Alphonse Asselbergs 104

Objet : la démolition d'une ancienne pergola et la construction d'un jardin d'hiver

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 40066, introduite par Monsieur Cryns Philippe visant la démolition d'une ancienne pergola et la construction d'un jardin d'hiver sur le bien sis Rue Alphonse Asselbergs 104;

Considérant que la demande déroge au RU en matière de profondeur de la construction (art.4 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 le motif suivant :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/01/2012 au 18/01/2012, 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 30/08/2011 ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons uni-familiales et de quelques petits immeubles à appartements ;
- La rue, orientée Est Ouest, présente une forte pente vers la chaussée d'Alsemeberg à l'Est ;
- La maison uni-familiale de la demande présente un petit gabarit de R+1+toiture, avec seulement deux pièces en profondeur ;
- Elle dispose d'une terrasse couverte à l'arrière de la maison, dont les murets latéraux ont une hauteur d'environ 1 mètre, ce qui ne répond pas au code civil en matière de vue ;
- Orientée Nord à rue et Sud côté jardin, elle dispose d'un beau jardin entouré de murs ;
- Les maisons voisines présentent des gabarits très différenciés :
 - Celle de gauche et à l'Est du projet, est moins haute et ne dispose pas de terrasse couverte ;
 - Celle de droite est plus haute (soit R+2+toiture) et nettement plus profonde que celle de la demande ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison uni-familiale ;
- Conserve l'ensemble des volumes bâti ;
- Démolit la couverture de la terrasse couverte et reconstruit un annexe de type jardin d'hiver sur l'ensemble de la largeur de l'arrière de la maison, largement ouverte sur le jardin ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la demande aligne la nouvelle construction sur la profondeur de la maison mitoyenne de droite ;

Considérant que l'agrandissement permet à cette petite habitation de profiter d'une grande pièce en été et demi-saisons, en contact direct avec le jardin ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen bas permet une meilleure intimité entre voisins, ce qui participe à la qualité de ce logement ;

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

- La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction, soit 0,32 mètres, peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le fait de la rehausse du mur mitoyen qui permet de répondre au code civil et assurer l'intimité entre voisins.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 1 février 2012
Objet n° 06

Dossier 16-40179-2011- Enquête n° 0278/11

Demandeur : Madame Saey Catherine

Situation : Chaussée de Waterloo 1449

Objet : la mise en conformité d'une verrière existante à l'arrière d'une maison avec rez-de-chaussée commercial

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40179, introduite par Madame Saey Catherine visant la mise en conformité d'une verrière existante à l'arrière d'une maison avec rez-de-chaussée commercial sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1449;

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

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 en application de :

- o la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- o la dérogation au RRU (titre I article 13) en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/01/2012 au 18/01/2012 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 04/11/2011

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu l'avis du SIAMU ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat dans la verdure , disposant d'un important noyau commercial dit du « Fort Jaco », le long de la chaussée de Waterloo
- o La Chaussée comprend de petits immeubles mixte de commerce et logements aux alentours de la demande ;
- o Le bâti du demandeur en situation de droit, permis n° 33930 délivré le 16/02/1999), comprend une ancienne maison de commerce de gabarit R+1+toiture à front de chaussée et logement à l'étage, comportant plusieurs annexes en profondeur et un accès carrossable vers un showroom en fond de parcelle
- o La parcelle est entièrement minéralisée et entourée de murs
- o La parcelle de gauche comprend un important bâtiment de bureau implanté avec un grand recul par rapport à la chaussée (zone de parkings) ;
- o La parcelle de droite comprend un immeuble mixte de logements et commerce en construction de gabarit nettement plus profond que celui de la maison à front de chaussée et de hauteur similaire ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme mixte de logement et commerce au rez-de-chaussée ;
- o Conserve l'ensemble des volumes bâti et couvre la cour d'une verrière, afin de créer un seul volume pour l'ensemble du rez-de-chaussée ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le noyau commercial du Fort Jaco présente un important développement ;

Considérant que l'agrandissement du commerce se fait sur une ancienne cour carrossable et à usage de parking ;

Considérant que la couverture n'a pas nécessité de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que la couverture ajourée permet un usage de magasin sur toute la superficie de la parcelle et exclut les voitures en intérieur d'îlot, au profit du calme de celui-ci ;

Considérant cependant que la verrière existante présente plus que probablement de très faibles performances énergétiques ;

Considérant que l'espace couvert par cette verrière n'est pas un simple passage, mais un espace qui fait partie intégrante de la superficie commerciale ;

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

- Les travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS) peuvent s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment de la suppression des véhicules dans celui-ci ;
- La suppression du maintien de la superficie perméable sur la parcelle qui peut s'envisager en raison notamment du fait que la cour était à usage de parking ;

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

- Présenter une proposition garantissant une isolation suffisante de la verrière et préservant l'esthétique de celle-ci ;

Que cette condition :

- Est accessoire ;
- Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'isolation de la verrière doit être envisagée en raison du changement d'utilisation de la superficie commerciale ;
- Ne modifie pas l'objet de la demande ;

Considérant en conséquence que la demande pourra répondre au bon aménagement des lieux.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 1 février 2012
Objet n° 07

Dossier 16-40180-2011- Enquête n° 279/11

Demandeur : Monsieur Assoufi Ahmed Project Distribution S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1449

Objet : le changement d'affectation de certains locaux d'une commerce de biens en HORECA

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40180, introduite par Monsieur Assoufi Ahmed Project Distribution S.A. visant le changement d'affectation de certains locaux d'une commerce de biens en HORECA sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1449;

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

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 en application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (ouverture de certains commerce du règlement de bâtisse) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/01/2012 au 18/01/2012 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 04/11/2011

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu l'avis du SIAMU ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat dans la verdure, disposant d'un important noyau commercial dit du « Fort Jaco », le long de la chaussée de Waterloo
- o La Chaussée comprend de petits immeubles mixte de commerce et logements aux alentours de la demande ;
- o Le bâti du demandeur en situation de droit, permis n° 33930 délivré le 16/02/1999), comprend une ancienne maison de commerce de gabarit R+1+toiture à front de chaussée et logement à l'étage, comportant plusieurs annexes en profondeur et un accès carrossable vers un showroom en fond de parcelle
- o La parcelle est entièrement minéralisée et entourée de murs
- o La parcelle de gauche comprend un important bâtiment de bureau implanté avec un grand recul par rapport à la chaussée (zone de parkings) ;
- o Une demande de permis d'urbanisme n° 40179 est également en cours pour la mise en conformité de la couverture de la cour minéralisée de la parcelle et à usage de parking par une verrière, ce qui permet d'étendre le commerce sur toute la parcelle ;
- o La parcelle de droite comprend un immeuble mixte de logements et commerce en construction de gabarit nettement plus profond que celui de la maison à front de chaussée et de hauteur similaire ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme mixte de logement et commerce au rez-de-chaussée ;
- o Conserve l'ensemble des volumes bâti;
- o Implante sous la verrière un commerce Horeca, accessoire au commerce ;

6 : motivation sur la demande :

Vu les explications données en séance ;

Considérant que le noyau commercial du Fort Jaco présente un important développement ;

Considérant que le commerce HORECA s'implante à proximité d'autres établissements de même type;

Considérant que l'activité HORECA est accessoire à l'activité commerciale diurne du projet, ce qui limite les nuisances sonores en soirée de ce type de projet;

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. 153 §2.al 2&3 du COBAT (ouverture de certains commerces du règlement de bâtisse) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le fait que l'activité HORECA est accessoire au Commerce;

Considérant la condition d'isolation de la verrière, formulée dans l'avis émis par la Commission pour le dossier de mise en conformité n°40179 de celle-ci ;

Considérant en conséquence que la demande participera à l'animation de ce noyau commercial de quartier et répondra au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 1 février 2012
Objet n° 08

Dossier Cu 11/2 - Enquête n° 282/11

Demandeur : Monsieur et Madame Van Eetvelde

Situation : Avenue du Bourdon, 165

Objet : Cu en vue de la construction d'un immeuble à 8 appartements

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 08/02/2012.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 1 février 2012
Objet n° 9

Dossier 16-40178-2011- Enquête n° 283/11
Demandeur : Mademoiselle Lescot Coline
Situation : rue Geleystsbeek (par servitude à gauche du n°244)
Objet : la construction d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40178-11 introduite par Mademoiselle Lescot Coline visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Geleystsbeek (par servitude à gauche du n°244);

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

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

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

- o 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 04.01.2012 au 18.01.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o opposition à l'abattage de l'arbre qui est sur la servitude,
- o la trop faible distance par rapport aux limites du terrain, que les autres maisons ont dû respecter,
- o le porte-à-faux en façade avant touche l'arbre situé sur la servitude,
- o signale que l'arbre situé sur la servitude est malade,
- o le porte-à-faux porte ombrage sur la parcelle voisine,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19.12.2011 ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- o Service Technique de la Voirie,

4 : description Sitex

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

- o Plusieurs maisons unifamiliales de gabarit R+1 ont été construites le long de la servitude créée à gauche du n°244 rue Geleystsbeek, dont la densité est inférieure à 0.40 (0.34, 0.36),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+1, ayant une densité de 0.41,
- o elle est implantée à 3.5m de la limite de gauche et 4m de la limite de droite au rez-de-chaussée et à 6m à l'étage,
- o en façade avant la maison présente un porte-à-faux 1.2m sur la zone de recul de 3m,
- o l'étage est en recul du côté Sud,
- o l'abattage d'un chêne très abîmé (pied de l'arbre sans écorce),

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que la maison voisine de droite est implantée à minimum 4m des limites latérales, 13m de la limite de fond et minimum 3 m en zone de recul;

Qu'il s'indique dès lors que la demande respecte ces reculs pour se conformer à l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot;

Considérant que l'arbre présent dans la servitude est à maintenir, en conformité avec les permis délivrés antérieurement ;

Considérant que le projet présente une architecture moderne composée de deux volumes distincts;

Que cependant le choix de matériau brillant est à éviter ;

Considérant que le plan d'implantation ne présente pas les cotes par rapport aux limites du terrain ainsi que des erreurs d'implantation par rapport aux limites de ceux-ci ;

Considérant qu'en séance le demandeur présente un extrait cadastral qui corrige en l'agrandissant la superficie du terrain ;

Que les terrasses créent des vues vers les parcelles voisines, ce qu'il y a lieu d'éviter,

Que ces terrasses ne se justifient pas en raison de la présence du jardin ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie;

Considérant que vu les manquements des plans, la Commission ne peut émettre un avis favorable ;

Considérant que les modifications à apporter à la demande sont trop importantes ;

Qu'une nouvelle demande devra notamment :

- o présenter un plan d'implantation comportant des cotes lisibles du bâtiment par rapport aux limites juridiques du terrain, 2 repères altimétriques fixes à l'extérieur du chantier, les arbres à planter (essence, dimension),
- o respecter le recul de 3m en zone de recul au rez et à l'étage,
- o respecter le recul de fond de 13m,
- o maintenir les retraits latéraux,
- o compléter le plan de l'étage avec les matériaux des toitures plates non accessibles,
- o renoncer aux terrasses à l'étage,
- o maintenir le chêne, placer l'accès en aval de celui-ci et abaisser l'implantation de la maison en conséquence de la pente du terrain,
- o éviter les matériaux brillants,
- o prévoir une citerne d'eau de pluie de 33l/m² de toiture à laquelle s'adjoint un bassin d'orage de même performance en aval de celle-ci.

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 1 février 2012
Objet n° 10

Dossier 16-39962-2011- Enquête n° 276/11

Demandeur : Monsieur et Madame Fahredin-Van Der Jeught Mehmed & Vanessa

Situation : Rue Vanderkindere de 532 à 534

Objet : la construction d'un étage supplémentaire d'un immeuble à appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39962-11 introduite par Monsieur et Madame Fahredin-Van Der Jeught Mehmed & Vanessa visant la construction d'un étage supplémentaire d'un immeuble à appartements sur le bien sis Rue Vanderkindere de 532 à 534 ;

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

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 au RRU, Titre I, article 6 (hauteur toiture),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04.01.2012 au 18.01.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o la rehausse porte atteinte à l'ensoleillement des constructions voisines de la rue Stanley,
- o la façade arrière existante est déjà très laide par son côté inachevé,
- o rehausse disgracieuse, alignement n'est plus harmonieux,
- o l'angle de l'îlot étant aigu, l'impact du projet sur les maisons de la rue Stanley est important,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 12.12.2011 ;

4 : description Sitex

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

- o L'immeuble de gabarit R+3 appartements, le rez est commercial, l'immeuble de gauche a un gabarit similaire,
- o À droite, les deux constructions voisines ont un gabarit R+2+T,
- o Dans l'ensemble, le gabarit varie entre R+1+T et R+4,
- o La parcelle est totalement bâtie, le rez commercial s'étendant sur l'ensemble de la parcelle,
- o L'immeuble de gauche est plus profond,
- o La maison de droite est moins profonde,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la construction d'un étage supplémentaire en recul uniquement par rapport à la façade avant,

6 : motivation sur la demande :

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

Considérant que l'étage supplémentaire est plus haut que les deux immeubles voisins, ce qui constitue une dérogation importante au gabarit et impose la rehausse des deux murs mitoyens;

Que la demande a un très important impact sur la maison de droite, à l'Est de la demande et sur l'intérieur d'îlot, l'immeuble étant au Sud des maisons de la rue Stanley ;

Que dès lors, cette rehausse, ne se justifie pas en terme de bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE