

Séance du 24 octobre 2012 / Zitting van 24 oktober 2012

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°8844
Situation : Avenue Brugmann 424-426
Demandeur : ACP ECHEVINAGE
(parking couvert)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9034
Situation : rue Jean Benaets, 95-99
Demandeur : CARLOO ACP
(parking en plein air et couvert)
- 3) 170/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.616-2012
Situation : Avenue Hamoir, 65
Demandeur : PATRIMOINE INVEST SPRL - VANHOUTTE
(la transformation lourde et l'extension d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot)
- 4) 165/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.633-2012
Situation : av Bonaparte, 83
Demandeur : NAOME - DANGUY
(l'extension d'une maison unifamiliale trois façades en façade latérale)
- 5) 175/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.638-2012
Situation : rue du Framboisier, 40
Demandeur : RISTOLA
(la régularisation de la division d'une maison en deux logements et modification du volume bâti)
- 6) 166/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.621-2012
Situation : Chaussée de Saint-Job, 180
Demandeur : JC DECAUX BILLBOARD SA - TUFAN
(le maintien sur un pignon d'un dispositif publicitaire de 15 m² type trivision éclairé avec passerelle)
- 7) 167/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.550-2012
Situation : Vieille rue du Moulin, 23
Demandeur : CRETEUR
(la démolition d'une véranda et la construction d'une annexe)
- 8) 178/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.629-2012
Situation : Chaussée de Waterloo, 1445-1447
Demandeur : AU PETIT VILLAGE SA - BONNET
(la modification de l'affectation de deux rez-de-chaussée commerciaux d'un immeuble en permis Horeca, modification du permis n°40394)
- 9) 177/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.644-2012
Situation : rue Alphonse Asselbergs 7
Demandeur : BINAME
(la démolition d'un garage avec atelier et la construction d'une maison unifamiliale avec un triple garage)

- 10) 168/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-38.814-2012
Situation : Chaussée de Saint-Job
Demandeur : IMMO MAX – DE CESCO
(la régularisation des aménagements du site « Le Village Saint-Job », suite aux modifications du permis n°36478)
- 11) 169/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.600-2012
Situation : Avenue du Gui, 26
Demandeur : VANDEROOST - DUMONT
(la démolition et la construction d'une maison unifamiliale)
- 12) 174/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.636-2012
Situation : Avenue du Lycée Français 6 B
Demandeur : PROGESTIMMOB SA - VERBRUGGEN
(transformation d'une maison de repos et modification de ses parkings extérieurs)
- 13) 172/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.619-2012
Situation : Rue du Bourdon, 90
Demandeur : RENTS - CORNEZ
(l'extension d'une maison unifamiliale, la transformation de la façade arrière et de la toiture afin d'aménager les combles)
- 14) 176/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.611-2012
Situation : Avenue du Prince d'Orange, 97
Demandeur : ROLIN JACQUEMYNS
(la modification de répartition de trois appartements et l'isolation de leur enveloppe)
- 15) 173/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.506-2012
Situation : Vieille rue du Moulin, 252
Demandeur : KYNDT - LOUCKX
(l'extension d'une maison unifamiliale et la division en deux appartements)

Commune d'Uccle – Service Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/10/2012
Objet n°01

Dossier PE-8844-2011

Demandeur : ACP Echevinage
424-426, avenue Brugmann
1180 BRUXELLES

Situation : Avenue Brugmann de 424 à 426

Objet : Installation de combustion et parking couvert de 27 places)

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l' ACP Echevinage, 424-426, avenue Brugmann à 1180 Bruxelles ayant pour objet : installation de combustion et parking couvert de 27 places.

L'enquête publique effectuée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation en espace structurant;
le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le SIAMU a rédigé un rapport en date du 22/12/2012 et que ce rapport comporte 7 remarques;
- les conditions d'exploitation jointes à la présente et soumise à l'approbation de l'assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer.

AVIS FAVORABLE à condition :

- de se mettre en conformité avec les remarques du rapport SIAMU.

Commune d'Uccle – Service Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/10/2012
Objet n°02

Dossier PE-9034-2012

Demandeur : Carloo A.C.P.
95-97-99, rue Jean Benaets
1180 Bruxelles

Situation : Rue Jean Benaets de 95 à 99

Objet : parkings couverts et en plein air

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'ACP Carloo, 95-97-99, rue Jean Benaets à 1180 Bruxelles ayant pour objet : parkings couverts et en plein air

L'enquête publique effectuée du 10/09/2012 au 24/09/2012 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- il s'agit de la régularisation d'une situation existante depuis de nombreuses années;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le présent permis est demandé à l'occasion de la pose :
 - o de systèmes de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires thermiques, cogénération);
 - o d'un système moins énergivore en gaz (chaudières à condensation);
- les conditions d'exploitation jointes à la présente et soumises à l'approbation de l'assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer.

Avis Favorable à condition :

- de favoriser l'infiltration des eaux de pluies lors des prochains travaux d'importance sur le site.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2012
objet n° 03

Dossier 16-40616-2012- Enquête n° 170/12

Demandeur : Patrimoine Invest SPRL - Monsieur Vanhoutte Laurent

Situation : Avenue Hamoir 65

Objet : la transformation lourde et l'extension d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40616-2012 introduite le 29/06/2012 par Patrimoine Invest SPRL - Monsieur Vanhoutte Laurent et visant la transformation lourde et l'extension d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot sur le bien sis Avenue Hamoir 65 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50 HAMOIR-OBSERVATOIRE (AGRBC du 27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- o article 3.2 (implantation) ;
- o article 3.4 (gabarit).

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

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

- o Article 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 : Dérogation à un PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2012 au 08/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/06/2012 : dépôt de la demande ;

29/08/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

24/09/2012 au 08/10/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- o Service Vert le 05/10/2012 ;
 - o Aucune objection à ce que soient enlevés d'une part le résineux au milieu à gauche de la rampe d'accès car le mur risque de s'écrouler, et d'autre part le Chamaecyparis au pied du cèdre, afin de mettre ce dernier en valeur.
 - o Le grand cèdre est à conserver à tout prix. A ce jour il ne démontre aucun vice (sujet remarquable à protéger).
- o Service Technique de la Voirie le 25/09/2012 ;
 - o Les eaux pluviales seront collectées dans un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale et de zones imperméabilisées raccordées à l'égout. Ce bassin sera placé en complément de la citerne à récupération et en aval de celle-ci ; l'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes.
 - o Le plan sera complété d'une note de calcul détaillant les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité de tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.
 - o Seul le dispositif de back-wash du filtre de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par le bassin d'orage, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.
 - o Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.

- o Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface.

4 : Description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation est implantée au cœur de l'îlot formé par l'avenue De Fré au nord, l'avenue Hamoir à l'ouest et l'avenue Juliette au sud. Elle est accessible par un chemin depuis l'avenue Hamoir et passant entre les biens sis aux 67 et 65 a. Une habitation ayant subi de fortes transformations et d'importantes extensions à proximité de la mitoyenneté est implantée à proximité et accessible par l'avenue Juliette (61 avenue Hamoir). Une seconde maison se trouve également à proximité de la limite nord de la parcelle (77 avenue Hamoir). La parcelle jouxte, en sa limite est, un ensemble de constructions aux gabarits importants, et accessibles principalement par l'avenue Juliette. Les voies de circulation de ce complexe de logements sont situées à proximité de la limite de parcelle du bien faisant l'objet de la demande ;
- o La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 1 + toiture à versants. Elle est implantée en ordre ouvert, à proximité du chemin d'accès et de la limite gauche de la parcelle ;
- o Le bien date de 1937 et ne présente pas de grandes qualités architecturales ;
- o La parcelle compte quelques beaux arbres, dont un grand cèdre à conserver ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la transformation lourde et l'extension de la maison. L'extension principale abriterait une piscine couverte et un local de fitness ;
- o propose un langage contemporain pour la nouvelle construction, à savoir des gabarits à toitures plates de 1 ou 2 étages. Les différents volumes de hauteur variable s'articulent autour du volume principal. Une terrasse est aménagée au 1er étage côté sud et l'ensemble des toitures sera végétalisé ainsi que la façade avant au-dessus du garage. Les autres façades sont enduites (ton clair) ou en pierre (lauze de Vinalmont). Des plans d'eau articulent les différents volumes ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o Le projet consiste en une transformation radicale de la maison et lui confère une expression architecturale contemporaine ;
- o Les gabarits s'articulent autour d'un volume principal dont le niveau supérieur est inférieur au niveau du faîte de la maison existante ;
- o La nouvelle volumétrie est cohérente avec les gabarits des constructions environnantes, et la dérogation au PPAS peut dès lors se concevoir ;
- o La nouvelle volumétrie de la piscine se raccorde sur la partie est de la maison, concentrant les vues et le contact avec le jardin en partie sud ;
- o Des plans d'eau et des terrasses viennent compléter les raccords des volumes entre eux. Considérant, vu la taille de la parcelle et la proximité avec la limite mitoyenne de gauche, qu'il s'indique de respecter l'esprit du PPAS en respectant une distance appropriée par rapport à cette limite et pour ces éléments uniquement ;
- o Le projet se conforme au PPAS en matière de densité et d'occupation de la parcelle. Les espaces de jardin sont d'une grande qualité paysagère ;
- o Les matériaux envisagés sont sobres et s'accordent aux qualités paysagères de cet intérieur d'îlot ;
- o Le projet opte pour la création d'un garage pour 2 voitures au niveau du rez-de-chaussée, ce qui supprime le stationnement à l'air libre au cœur de la parcelle. Néanmoins, un Cèdre remarquable est situé à l'endroit de la rampe d'accès, et sa survie est menacée par le passage des véhicules au droit de ses racines. Il s'indique de déplacer le garage ou son accès en-dehors du système racinaire de l'arbre. Il s'indique de diminuer les aires de manœuvres et supprimer le stationnement extérieur. Il s'indique également d'effectuer un relevé des arbres à maintenir sur la parcelle ;
- o Proposer un aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle ;
- o Améliorer les qualités d'habitabilité du studio secondaire en conformité avec le RRU ;
- o Considérant l'avis du Service Technique de la voirie et plus particulièrement les considérations à propos des collectes des eaux pluviales et l'évacuation des eaux de vidange de la piscine, il s'indique de répondre aux conditions suivantes :

- o Les eaux pluviales seront collectées dans un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale et de zones imperméabilisées raccordées à l'égout, placé en complément de la citerne à récupération et en aval de celle-ci ; l'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes.
- o Le plan sera complété d'une note de calcul détaillant les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité de tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.
- o Seul le dispositif de back-wash du filtre de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par le bassin d'orage, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.
- o Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.
- o Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface.

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

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

- o Déplacer le garage ou son accès en-dehors du système racinaire du Cèdre ;
- o Diminuer les aires de manœuvres et supprimer le stationnement au pied du Cèdre ;
- o Effectuer un relevé des arbres à maintenir sur la parcelle ;
- o Proposer un aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle ;
- o Améliorer les qualités d'habitabilité du studio secondaire en conformité avec le RRU ;
- o Se conformer aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie :
 - o Les eaux pluviales seront collectées dans un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale et de zones imperméabilisées raccordées à l'égout, placé en complément de la citerne à récupération et en aval de celle-ci ; l'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes.
 - o Le plan sera complété d'une note de calcul détaillant les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité de tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.
 - o Seul le dispositif de back-wash du filtre de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par le bassin d'orage, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.
 - o Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.
 - o Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peut s'envisager dans cette parcelle verdurisée ;
- o d'être accessoires en ce que certains éléments qualitatifs du paysage seront préservés ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'occupation de la parcelle sera diminuée ;
- o de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que toute nouvelle construction hors sol se conformera aux prescriptions du PPAS 50 en matière d'implantation.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2012
objet n° 4

Dossier 16-40633-2012- Enquête n° 165/12

Demandeur : Monsieur et Madame NAOME Jean-Pascal et DANGUY Françoise

Situation : Avenue Bonaparte 83

Objet : L'extension d'une maison unifamiliale trois façades en façade latérale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40633-2012 introduite le 06/07/2012 par Monsieur et Madame Jean-Pascal Naome et Françoise Danguy et visant l'extension latérale d'une maison unifamiliale trois façade sur le bien sis avenue Bonaparte n°83;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°83 (AR du 12/09/1956) et y déroge en ce qui concerne l'implantation (article 3 titre II);

Evaluation préalable des incidences

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

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148,§1^{er} du CoBAT

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- La maison existante forme avec sa jumelle l'about d'un rond-point ;
- Elles disposent chacune d'un garage à rue et sont entourées de jardin ;
- Leurs parcelles sont séparées de la zone verte par une haie touffue, qui permet le passage des petits animaux

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

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

- Dérogation au PPAS n° 7 en ce qui concerne l'implantation (application de l'article 155§2 du Cobat)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2012 au 08/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 28/08/2012 ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé de maisons unifamiliales groupées ;
- L'avenue Bonaparte comprend un rond-point d'about où s'implante la demande ;
- La parcelle, exposée est à rue et ouest côté jardin, présente un talus ascendant à rue, le niveau du jardin étant situé au premier étage par rapport à la rue ;
- De gabarit R+2+toiture à rue, la maison ne présente plus qu'un gabarit R+1+toiture en façade côté jardin ;
- Le bâti existant présente un gabarit principal et une petite annexe latérale en demi niveau entre le niveau de la rue et celui du jardin, de gabarit R+toiture ;
- La maison jumelle de droite présente un gabarit similaire à celui de la demande ;
- Le jardin comprend un important couvert végétal d'arbres et arbustes ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme de maison unifamiliale que son volume principal ;
- démolit l'annexe existante et reconstruit un nouveau volume dans le prolongement de celui existant, objet de la dérogation à l'implantation ;

- o crée dans cette extension une chambre pour personne à mobilité réduite, ainsi qu'une chambre supplémentaire à l'étage afin d'accueillir une aide-soignante ;
- o retravaille l'ensemble de l'accès extérieur à la maison en vue d'y faciliter l'accès PMR ;
- o prévoit une isolation des murs existants et de la toiture ;
- o propose pour celle-ci des tuiles photovoltaïques ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Tant le programme que le volume bâti projeté s'inscrit dans le bâti environnant ;
- L'extension en façade latérale prolonge le volume existant et conserve une zone latérale à l'échelle du projet ;
- L'isolation du bâti existant et la pose de tuiles photovoltaïques s'inscrivent dans les objectifs de développement durable ;
- L'extension en zone latérale du projet peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant et notamment le maintien d'une zone latérale à l'échelle du projet, constituée d'un important couvert végétal et assurant le passage de transition entre le milieu urbain et la zone Natura 2000 contiguë au fond de parcelle ;
- Le projet maintient le couvert végétal de la parcelle, et notamment celui en zone latérale droite, ce qui conserve le passage pour la flore et faune, ce qui assure la pérennité de la zone verte et Natura 2000 contiguë au fond de la parcelle ;

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

- o La dérogation à l'implantation, en ce qui concerne le non alignement des nus de façade du projet (article 3 du PPAS n°7), peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant et également le jeu des volumes du projet produit par ce décrochement existant initialement aussi (application de l'article 155§2 du Cobat).

Avis FAVORABLE

Conditions à mettre dans le permis :

- Traiter la citerne d'eau de pluie comme un bassin d'orage
- Supprimer tout emploi de pesticides sur la parcelle ;
- Supprimer les plantes invasives telles la renouée du Japon, la balsamine de l'Himalaya,... ;
- Eliminer la pollution lumineuse et notamment tout spot de jardin orienté vers le haut et/ou vers la zone Natura 2000.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2012
objet n° 05

Dossier 16-40638-2012- Enquête n° 175/12

Demandeur : Madame RISTOLA Anu

Situation : Rue du Framboisier 40

Objet : la régularisation de la division d'une maison en 2 logements et modification du volume bâti

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40638-2012 introduite le 13/07/2012 par **Madame RISTOLA Anu** et visant la régularisation de la division d'une maison en 2 logements et modification du volume bâti sur le bien sis Rue du Framboisier 40 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 - Quartier Floride/Langeveld - AR du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et d'esthétique (largeur de lucarne) ;

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

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

- Application de l'article 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 : Dérogation à un PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2012 au 08/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2012 : dépôt de la demande ;

05/09/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

24/09/2012 au 08/10/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- SIAMU le 09/07/2012 ;
- Vivaqua le 05/10/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- La maison d'habitation est située le long de la rue du Framboisier, et adossée à la chaussée de Waterloo. Cet ilot, d'occupation mixte, est densément bâti ;
- La rue est étroite et le stationnement est interdit du côté des numéros pairs (potelets en bois) ;
- Le bien présente un gabarit R + 2 + toiture et des annexes, en cohérence avec le bâti de la rue ;
- La parcelle compte un beau jardin orienté à l'est ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la régularisation de la division de la maison en 2 unités d'habitation de 2 chambres à coucher ;
- propose l'extension de la maison sur 1 niveau afin de se raccorder à l'immeuble voisin de gauche, plus élevé ;
- propose une extension de la maison en partie arrière afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du 1^{er} logement (rez-de-jardin et 1^{er} étage = rez rue) ;
- aménage une cour anglaise en prolongation de cette extension ;
- propose la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension, à l'usage du second logement ;
- aménage une large lucarne en façade arrière afin d'améliorer l'habitabilité des espaces sous combles (chambre 2 du second logement) ;

- o propose la mise en peinture de l'ensemble de la façade avant (contradiction dans les documents en ce qui concerne le ton) ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o Le projet propose une extension de cette habitation unifamiliale, transformée en immeuble de rapport (2 logements). Les extensions s'inscrivent dans les gabarits prévus par la PPAS. Seule la cour anglaise et les proportions de la lucarne dérogent à ces prescriptions ;
- o Le bien ne présente pas de caractéristiques architecturales remarquables et est mitoyen avec un immeuble de logements de gabarit plus imposant. La maison voisine de droite, par contre, présente le même type de gabarit que la maison actuelle ;
- o Un ancien permis d'urbanisme avait autorisé la création d'un garage (16-26378-1970), lequel avait été retransformé en pièce d'habitation. Par contre, aucun bâtiment voisin proche ne compte de garage ;
- o Les extensions à l'arrière s'inscrivent tant dans les gabarits prescrits par le PPAS que le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006. Elles s'accordent au cadre bâti environnant, tirant parti de volume plus important du bâtiment mitoyen de gauche. La maison voisine de droite est également plus profonde sur plusieurs niveaux et compte une importante construction arrière autonome (PU 16-38382-2008) ;
- o La lucarne prévue en façade arrière s'intègre au gabarit projeté, améliore les qualités d'habitabilité du second logement. L'intérieur de l'îlot est vaste et largement bâti. La dérogation au PPAS peut dès lors s'envisager
- o Le quartier est bien desservi en transports en commun et compte une grande variété de types de logements, du fait notamment de la présence de la chaussée de Waterloo ;
- o La création du garage et sa répercussion sur l'expression de la façade peuvent se justifier, au vu de l'historique des permis d'urbanisme sur le bien ;
- o La rehausse de façade prévue peut se justifier compte tenu des prescriptions du PPAS. L'intégration de cette rehausse est à revoir car elle est mal intégrée au reste de la façade habillée par un parement de briques.

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

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

- o Améliorer l'intégration de la rehausse de la façade ;
- o Opter pour des châssis en bois pour la façade avant et reconstituer les ceintrages ;
- o Renoncer à la mise en peinture de la façade avant, au vu des appareillages de briques à conserver ;
- o Adapter les plans en ce qui concerne l'implantation des escaliers intérieurs et la désignations des espaces communs et/ou de rangement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension et la division de la maison sont maintenues ;
- o d'être accessoires en ce qu'elles améliorent l'intégration des extensions au cadre bâti environnant ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24.10.2012
objet n° 6

Dossier 16-40621-2012- Enquête n° 166/12

Demandeur : Madame Tufan N. - JC Decaux SA S.A.

Situation : Chaussée de Saint-Job 180

Objet : le maintien sur un pignon d'un dispositif publicitaire de 15 m² type trivision éclairé avec passerelle

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40621-2012 introduite le 02.07.2012 par la JC Decaux SA c/o Madame Tufan N. et visant le maintien sur un pignon d'un dispositif publicitaire de 15 m² type trivision éclairé avec passerelle sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 180;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°29 bis (AG 12.07.2007) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- prescription 0.3 interdisant les publicités sur pignon,

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

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

- prescription 0.3 interdisant les publicités sur pignon,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24.09 au 08.10.2012 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02.07.2012 : dépôt de la demande

28.08.2012: accusé de réception d'un dossier complet

24.09 au 08.10.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

4 : Description Sitex

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

- Le pignon en attente est mitoyen à un vaste terrain à bâtir situé à l'angle de la rue du Château d'Eau dont une partie est située en zone de protection de cette rue,
- Le maintien du panneau publicitaire, en dérogation au PPAS 29, a fait l'objet de trois refus de la part du Collège (32573, 33087, 34689),

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise le maintien du panneau trivision, muni d'un éclairage et d'une passerelle d'accès,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le panneau est posé sur un pignon en attente,
- La demande se situe à l'arrière-plan d'une perspective comprenant le débouché de la rue du Château d'Eau,
- Les photos jointes au dossier font apparaître que le support est complété d'une passerelle sur consoles formant une importante saillie sur le plan du pignon,
- Le terrain non bâti a fait l'objet de demande de certificat d'urbanisme,
- Le terrain est susceptible de construction, le maintien de l'installation ne pourrait être que précaire,

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- Le PPAS 29 bis interdit la publicité et particulièrement sur les pignons (article 0.3.),

Considérant que dès lors, la demande déroge de manière trop importante aux objectifs du PPAS, qu'elle ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Vu les refus de permis d'urbanisme précédents établis par la Commune.
AVIS DEFAVORABLE MAJORITAIRE (AATL-DU, IBGE, AATL-DMS)

AVIS FAVORABLE MINORITAIRE de la Commune :

Considérant que l'implantation de longue date du panneau et l'obtention pour celui-ci d'un permis délivré en recours;

Considérant que le panneau s'implante sur un pignon en attente contre lequel des constructions seront probablement réalisées;

Considérant que si le panneau déroge au PRAS, il est cependant conforme au RRU;

Considérant l'absence de plainte sur ce dispositif.

A condition de repeindre le pignon.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2012
objet n° 7

Dossier 16-40550-2012- Enquête n° 167/12

Demandeur : Monsieur et Madame CRETEUR

Situation : Vieille rue du Moulin 23

Objet : la démolition d'une véranda et la construction d'une annexe

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40550-2012 introduite le 11/05/2012 par Monsieur et Madame CRETEUR et visant la démolition d'une véranda et la construction d'une annexe sur le bien sis Vieille rue du Moulin n° 23;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Considérant que la demande se situe dans le permis de lotir n°206 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 06/04/1970 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge en ce qui concerne l'implantation et l'esthétique des matériaux (pare-vue en bois de la terrasse : article 155§2 du Cobat)

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2012 au 08/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant l'accusé de réception d'un dossier complet émis en date du 28/08/2012

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées ;
- o La parcelle de la demande est très proche du coin avec l'avenue Hoche, ce qui lui confère une forme triangulaire ;
- o La maison est implantée avec recul par rapport à la rue et sur la mitoyenneté gauche de la parcelle ;
- o De gabarit R+2+toiture à rue, la maison ne présente plus qu'un gabarit de R+1+toiture côté jardin, vu la forte déclivité du terrain ;
- o Le bâti existant comprend déjà une petite annexe en façade latérale droite, au niveau du rez-de-chaussée à rue et surélevé d'une véranda au rez-de-jardin, implantée en dérogation ;
- o Le jardin présente un beau couvert végétal avec des haies touffues et un bouquet d'arbustes à l'angle du terrain ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o conserve le programme de maison unifamiliale et l'ensemble de son volume principal ;
- o supprime la petite annexe et la véranda en troisième façade et reconstruit un bureau au rez-de-chaussée en recul de la façade rue, surmonté d'une toiture plate aménagée en terrasse ;
- o protège cette terrasse des vues de la rue par un claustra en bois et la couvre partiellement par une tonnelle ;

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications et documents donnés en séance afin d'affiner le projet et en limiter l'impact vis-à-vis de l'espace public ;

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

- o La création du bureau en façade latérale droite et au niveau de la rue sera peu visible depuis l'espace public, vu l'importante haie existante et le recul par rapport à la rue ;
- o Sa couverture en toiture plate permet d'intégrer la terrasse en troisième façade de la maison, au niveau de son jardin et de l'orientation ouest de la parcelle, au profit de l'agrément de cette habitation ;

- o L'écran de bois et ajouré proposé en Commission de concertation pour protéger la terrasse des vues depuis l'espace public, s'inscrit dans les aménagements de jardin. Les bacs à plantes intégrés aux aménagements en assure une verdurisation au profit de tous ;
- o Considérant que l'option plus minimaliste proposée en séance pour le claustra à rue est au profit des vues depuis l'espace public et répondra au bon aménagement des lieux ;
- o Considérant que l'escalier de jardin avec son bac à fleur participe au soin de ce nouvel aménagement ;

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

- o En ce qui concerne les dérogations au permis de lotir :
 - o La dérogation à l'implantation déjà existante et quelque peu augmentée peut s'envisager en raison de la déclivité existante du terrain et son jardin derrière la maison au niveau du premier étage ;
 - o La dérogation à l'esthétique concerne l'usage du bois en paroi et peut s'envisager en raison de l'intégration de ce matériau dans les aménagements de jardin et son caractère verdurisé assuré par les plantes grimpantes ;

Considérant cependant que les photos montrent l'extension minéralisée de la zone de recul au-delà des accès a garage, ce qui ne peut s'envisager t qu'il s'indique de conserver lle caractère verdurisé de l'espace public ;

7 : Condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- modifier les plans de la demande en fonction de l'option plus minimaliste du claustra en bois présentée en séance ;
- restaurer le caractère verdurisé de la zone de recul et supprimer l'extension carrossable à droite des accès au garage ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en modifie seulement une texture de panneau et le fait que sa hauteur est diminuée ;
- o d'être accessoires en ce qu'elle conserve son programme.

Avis FAVORABLE à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24.10.2012
objet n° 8

Dossier 16-40629-2012- Enquête n° 178/12

Demandeur : Au Petit Village S.A.– M et Mme BONNET

Situation : Chaussée de Waterloo de 1445 à 1447

Objet : la modification de l'affectation de deux rez-de-chaussée commerciaux d'un immeuble en Horeca

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40629-2012 introduite le 05.07.2012 par Au Petit Village S.A. c/o M. et Mme BONNET et visant la modification de l'affectation de deux rez-de-chaussée commerciaux d'un immeuble en Horeca sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 1445 à 1447;

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

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

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

- RCU : création de deux horeca

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24.09 au 08.10.2012 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- 5 restaurants sont déjà implantés sur un tronçon de 100m sur la chaussée de Waterloo, ce qui engendre des problèmes de stationnement et de nuisance sonore dans le quartier résidentiel,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05.08.2012: dépôt de la demande

05.09.2012: accusé de réception d'un dossier complet

24.09 au 08.10.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

4 : Description Sitex

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

- la parcelle est couverte par deux permis d'urbanisme 39807 et 40394 pour la construction d'un immeuble de 6 appartements et deux commerces au rez-de-chaussée,
- les rez-de-chaussée commerciaux sont prolongés par une terrasse arrière,
- chaque appartement bénéficie d'une terrasse en façade arrière,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise le changement d'utilisation des deux commerces en deux espaces HORECA,

6 : Motivation sur la demande

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- le changement d'utilisation en Horeca se justifie peu au regard de l'offre déjà importante dans le quartier, que cependant, la diversité commerciale doit être assurée par une offre diversifiée ;
- les nuisances qui en découlent sont également importantes, essentiellement en soirée (demande de stationnement dans le quartier résidentiel, bruits,...),
- dès lors, la demande doit être limitée à un seul HORECA,
- afin de respecter le caractère résidentiel de l'immeuble et du quartier situé à l'arrière de l'immeuble, la terrasse et le jardin ne peuvent pas être affectés à l'HORECA même pour fumer,

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

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

- affecter un seul rez-de-chaussée commercial à l'HORECA et plus précisément celui de droite,
- mentionner au plan la gaine verticale qui permet le placement d'une hotte et la ventilation en toiture ;

- la terrasse et le jardin sont inaccessible à la clientèle,
- couvrir la terrasse d'une toiture verte extensive,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'utilisation commercial est maintenue,
- d'être accessoires,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'offre en horeca est importante dans le quartier,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24.10.2012
objet n° 9

Dossier 16-40644-2012- Enquête n° 177/12

Demandeur :Monsieur Biname Michel

Situation : Rue Alphonse Asselbergs 7

Objet : la démolition d'un garage avec atelier et la construction d'une maison unifamiliale avec un triple garage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40644-2012 introduite le 17.07.2012 par Monsieur BINAME et visant la démolition d'un garage avec atelier et la construction d'une maison unifamiliale avec un triple garage sur le bien sis Rue Alphonse Asselbergs 7;

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

○ Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : §1, 1°

○ Art. 6 Toiture (hauteur) : §1, 1°, 2°

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24.09 au 08.10.2012 inclus, et :

○ le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

○ la perte d'ensoleillement due au projet pour le voisin de gauche et pour un bien situé chaussée d'Alseberg (2 maison + loin que l'angle)

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17.07.2012: dépôt de la demande

06.09.2012: accusé de réception d'un dossier complet

24.09 au 08.10.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

○ Service Technique de la Voirie

4 : Description Sitex

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

○ Le commerce situé à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Alphonse Asselbergs couvre la totalité de la parcelle. Il se développe le long de la rue Asselbergs avec un gabarit R puis deux garages et un atelier au 1^{er} étage,

○ La parcelle y est très peu profonde (+/- 5m),

○ La maison voisine de gauche présente un gabarit R+2+T,

○ Le bien est situé au sud des jardins de la chaussée d'Alseberg,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

○ la démolition de l'atelier et des garages,

○ la construction d'une maison unifamiliale de 3 chambres et d'un garage de 3 voitures au rez-de-chaussée, d'un gabarit R+2+étage en recul

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

○ Le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale qui ferme le front bâti du bas de la rue,

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

○ Vu la particularité des lieux et la proximité de l'angle de la rue, la parcelle est très peu profonde. Le projet couvre l'ensemble de la partie de la parcelle concernée par le projet,

○ Le programme d'une maison unifamiliale répond au caractère résidentiel du quartier et ferme le front bâti,

- Le gabarit de l'étage en recul dépasse le profil de la construction voisine de gauche; implanté en faible recul, il est visible dans la perspective de la rue,
- L'augmentation de gabarit (1 niveau + 1 niveau en retrait) par rapport à la situation existante accentue l'ombre portée vers les jardins de la chaussée d'Alseberg; cependant, un seul niveau supplémentaire permettrait de réduire l'héberge du pignon en attente et de créer un volume de raccord entre les différents gabarits,
- Le gabarit R est maintenu entre le projet et l'immeuble d'angle, ce qui permet de conserver une percée de lumière vers les parcelles de la chaussée d'Alseberg,
- Le garage 3 voitures crée une très large porte en façade; cette capacité de stationnement est importante pour une maison unifamiliale de type urbaine et ne permet pas de réserver un emplacement pour le projet,

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

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

- Supprimer l'étage en recul, revoir la façade avant en conséquence, afin de réduire l'impact du projet sur les parcelles situées au nord du projet,
- Affecter un garage à la maison,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'une maison unifamiliale peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que seul l'étage en retrait est mis en cause,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ombre portée du projet est trop importante sur les parcelles voisines,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'étage en retrait est fortement visible de la rue et accentue trop fortement l'ombre sur les parcelles situées au nord du projet,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence de :

- modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- indiquer et dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2012
objet n° 10

Dossier 16-38814-2008- Enquête n° 168/12

Demandeur : SA IMMOMAX,c/oMonsieur De Cesco

Situation :Chaussée de Saint-Job - Rue Jean Benaets

Objet : Régularisation des aménagements du site "Le Village Saint Job", suite aux modifications du permis n° 36478

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-38814-2008 introduite le 08/12/2008 par SA IMMOMAX c/o Monsieur De Cesco et visant à la régularisation des aménagements du site « le village de Saint-Job », suite au Permis n° 34478 (12/04/2005) et 39221 (31/08/2012), sur le bien sis situé au coin de la rue Jean Benaets et de la chaussée de Saint-Job;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte et en zone de protection du bien classé « l'abreuvoir »;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AR08/02/1989) et y déroge pour les raisons suivantes :

- Application de l'article 155§2 du Cobat :
 - o l'implantation des parkings et de leur accès sous la zone de jardin (article III.2.1) ;
 - o l'esthétique en ce qui concerne la grande lucarne du bloc D (article IV.4.1.6)

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2012 au 08/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du **28/08/2012** ;

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 au tissu serré, résiduaire d'un ancien parcellaire étroit et de type villageois ;
- o La parcelle forme le coin de la rue Jean Benaets et de la chaussée de Saint-Job et s'étend jusqu'à la Venelle de Saint-Job ;
- o Elle comprend un programme de :
 - o Un bâtiment à front de la chaussée, le BLOC D, comprenant un rez-de-chaussée commercial et des appartements aux étages, de gabarit R+2+toiture ;
 - o Un bloc C attenant au bloc D et prenant accès via la Venelle de Saint-Job, avec une affectation de logements ;
 - o Un bloc B isolé et d'accès rue Jean Benaets ;
 - o Un sous-sol commun pour les garages

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve tant le programme mixte de commerce et de 14 logements que ses gabarits généraux
- o Etend les sous-sols et les relie entre eux sous les petites zones de jardin individuelles du bloc B, objet de la dérogation à l'implantation ;
- o Modifie les aménagements extérieurs, les accès au garage, tant piétonnier que carrossables, objets également de dérogation à l'implantation ;
- o Modifie quelque peu les façades et notamment :
 - o Modifie les dimensions et position des baies de fenêtres, en conservant l'esprit des façades ;

- Crée une loggia sur deux niveau pour le Bloc C ; utilise du zinc en façade du bloc B et crée une grande lucarne en toiture de la façade avant du bloc D, objets de dérogation à l'esthétique ;
- Crée des balcons supplémentaires ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet de la présente demande s'inscrit dans la continuité de l'esprit du permis obtenu, tant par son programme mixte que ses gabarits généraux ;
- Les modifications d'implantation limitent fortement la zone de pleine terre de la parcelle, notamment par l'extension des parkings en sous-sol, malgré le fait que l'augmentation de ceux-ci répond à une demande des utilisateurs et des logements du projet ;
- Les photos montrent le caractère verdurisé des jardins au-dessus des sous-sols ;
- Les modifications de façade participent dans leur majorité à leur esthétique et au confort des logements ;
- Les lucarnes sur deux niveaux du bâtiment C participent au caractère du projet et à son rythme vertical en façade ;
- La grande lucarne du bâtiment D en façade avant est peu visible depuis l'espace public, vu l'étroitesse de la chaussée à cet endroit ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes en ce qui concerne les dérogations au PPAS n°56 (article 155§2 du Cobat) :

- l'implantation des parkings et de leur accès sous la zone de jardin (article III.2.1) peut s'envisager au regard des besoins en parking du quartier et du caractère verdurisé des jardins en surface, mais qu'il s'indique d'assurer le caractère vert et arbustif de la seule zone de pleine terre du projet, au coin de la rue et de la chaussée ;
- l'esthétique en ce qui concerne :
 - la grande lucarne du bloc D (article IV.4.1.6) peut s'envisager en regard de son recul par rapport au bord de toiture et des particularités des lieux, dont notamment l'étroitesse de la chaussée ;
 - Les lucarnes sur deux niveaux peuvent s'envisager en raison du caractère qu'elles donnent au bâti en renforçant son rythme vertical de façade ;
- Les matériaux (IV.4.2.1), et notamment l'usage du zinc en façade, peuvent s'envisager en raison des jeux de matériaux et de teintes, au profit de l'animation de celles-ci.

Avis FAVORABLE

Condition à mettre dans le permis : assurer le caractère vert et arbustif de la seule zone de pleine terre du projet, au coin de la chaussée de Saint-Job et de la rue Jean Benaets.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24.10.2012
objet n° 11

Dossier 16-40600-2012- Enquête n° 169/12

Demandeur : Monsieur et Madame Vanderost-Dumont Frédéric-Nathalie

Situation : Avenue du Gui 26

Objet : la démolition et la construction d'une maison unifamiliale.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40600-2012 introduite le 21.06.2012 par Monsieur et Madame Vanderost-Dumont Frédéric-Nathalie et visant la démolition et la construction d'une maison unifamiliale. sur le bien sis Avenue du Gui 26;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et TER (AGRBC du 10.06.1993) et déroge en volume à ce plan particulier d'affectation du sol (article 1.3 non-respect de la zone latérale L=H);

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

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

- dérogation en volume à ce plan particulier d'affectation du sol (article 1.3 non-respect de la zone latérale L=H),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24.09 au 08.10.2012 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- o 21.06.2012: dépôt de la demande
- o 29.08.2012: accusé de réception d'un dossier complet
- o 24.09 au 08.10.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, et notamment :

- o Vivaqua le 05.10.2012

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier est composé de villas de type 4 façades, implantées en recul,
- o Les maisons sont implantées plus haut que l'avenue, sur un talus planté dans la zone de recul,
- o La villa existante présente un gabarit R+1+T, bénéficie d'une extension avant de gabarit R, d'un garage latéral et d'une extension R+1+T à l'arrière,
- o La parcelle est verdurisée en bordure et comporte quelques arbres en fond de parcelle,
- o Le relief est présent dans la zone de recul, le jardin étant +/- 2m plus haut que l'avenue,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la démolition de la villa existante,
- o vise la construction d'une villa de gabarit R+1, dont la façade principal est plus large,
- o s'implante plus proche de l'avenue que les deux maisons voisines,
- o au rez-de-chaussée, implante le garage et un escalier vers le jardin en empiétant la zone latérale,
- o au 1^{er} étage, s'implante à 5m des limites latérales du terrain,
- o propose des façades en briques (gris nuancé) et un jeu de baies verticales,

6 : Motivation sur la demande

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- o le projet ne respecte pas la règle d'implantation minimum de la zone latérale (5m),
- o le projet ne respecte pas le recul latéral qui doit être égal à la hauteur des façades latérales (6.3m au lieu de +/- 5m),

Vu les explications données en séance sur le niveau naturel du terrain en zone latérale de droite ;
Que dès lors la dérogation est mineure ;

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

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

- indiquer en pointillé le profil de la maison existante en coupes et façades,
- compléter les coupes et façades avec les niveaux existant et projeté du terrain,
- préciser la teinte de la brique de parement (avec échantillon à fournir),
- compléter la citerne d'un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² de toiture, à placer en aval de la citerne,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à compléter les documents,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ne précise pas correctement le relief du terrain,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 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 aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2012
objet n° 12

Dossier 16-40636-2012- Enquête n° 174/12

Demandeur : Monsieur Verbruggen Marc PROGESTIMMOB S.A.

Situation : Avenue du Lycée Français 6B

Objet : Transformation d'une maison de repos et modification de ses parkings extérieurs

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40636-2012 introduite le 11/07/2012 par la SA PROGESTIMMOB, c/o Monsieur Marc Verbruggen et visant la transformation d'une maison de repos et la modification de ses parkings extérieurs sur le bien sis avenue du Lycée Français n°6;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans le permis de lotir n°49, octroyé par la Députation permanente du Brabant en date du 19/04/1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et y déroge en ce qui concerne l'utilisation de dalle/gazon pour le revêtement de sol des emplacements de parcage (article 3)

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

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

- PRAS : actes et travaux en intérieur d'îlot (prescription générale 0.6) ;
- PDL 49 : revêtement de sol en dalle gazon (article 3)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2012 au 08/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 20/09/2012 ;

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

- Le Service Vert le 12/10/2012, qui précise que seuls les 4 arbres demandés peuvent être abattus, mais qu'il s'indique de replanter 4 nouveaux sujets, par exemple: Pyrus chanticleer – pommier à fleurs – chêne (Quercus green pillar).
- Vu l'avis de Vivaqua le 05/10/2012 ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert, formé essentiellement d'immeubles de logements et comprenant plusieurs maisons de repos, implantés au milieu de jardins ;
- La parcelle de la demande, orientée Est côté jardin et Ouest côté rue, présente une légère déclivité vers l'intérieur de l'îlot et notamment un talus à rue descendant vers la parcelle ;
- L'immeuble existant est implanté +/- un niveau en dessous de celui de la rue et présente un gabarit principal de R+7+étage en recul ;
- Le rez-de-chaussée présente une énorme annexe abritant le garage enterré pour 40 emplacements de parcage et recouvert d'un jardin avec plantations arbustives ;
- La maison de repos actuelle comprend 200 lits répartis dans les étages et des locaux de jour et de restaurant exigus au rez-de-chaussée;
- Le parking comprend quelques emplacements extérieurs et des locaux poubelles en fond de parcelle ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Vu les explications données en séance ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose un programme de maison de repos pour 184 lits, ce qui en réalité augment le nombre de pensionnaire par rapport à la situation actuelle de 175 pensionnaires;
- restructure l'ensemble des aménagements intérieurs pour introduire les normes de sécurité, accès PMR, confort et services aux résidents ;
- modifie l'affectation du parking enterré en nouvel espace de restaurant et cuisine, afin d'augmenter les superficies de locaux de jour ;

- o crée pour ce faire 2 patios dans le restaurant, afin de l'éclairer naturellement ;
- o implante les parkings dans la partie nord du jardin et les abords de la maison de repos et traite ceux-ci en dalle gazon, de sorte à les intégrer au jardin
- o crée une extension au premier étage en façade avant et au-dessus de l'entrée, afin d'implanter à chaque niveau un petit salon commun pour les pensionnaires;
- o crée de même un petit séjour commun aux étages supérieurs ;
- o restructure les façades en fonction des nouveaux aménagements ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o La restructuration de la maison de repos existante correspond à l'évolution des normes de sécurité et de confort en évolution constante ;
- o L'agrandissement des pièces de jour et l'ajout de nombreux services est au profit du confort des résidents ;
- o Les nouveaux parkings extérieurs comprennent d'importants écrans arbustifs à feuillage persistant vis-à-vis des propriétés voisines et leur traitement en dalle gazon assure leur intégration dans les espaces de jardins ;

Considérant cependant que la demande fait l'objet de plusieurs remarques :

- La suppression totale des parkings intégrés dans le sous-sol existant ne peut s'envisager au regard du programme envisagé et qu'il s'indique de ne pas augmenter le nombre de parkings extérieurs existants;
- L'implantation du nouveau restaurant dans les espaces enterrés du parking permet de profiter d'une belle surface, mais son seul éclairage direct par des patios limite totalement les vues vers l'extérieur et le jardin, vu que les seules parties en vue directes sont celles vers l'ancienne entrée du parking et accès carrossable maintenu de la maison de repos ;
- Les cuisines ne disposent pas de vues vers l'extérieur du bâtiment, ce qui ne respecte pas le personnel qui y travaille ;
- Les plans et coupes ne comprennent aucune indication d'installation technique, notamment celles de ventilation;
- Qu'il y a lieu en conséquence :
 - o de revoir le programme et notamment de diminuer le nombre de chambres afin d'intégrer les services de confort actuels au projet ;
 - o de conserver les espaces de parking existants ou équivalents en sous-sol ;
 - o de créer un restaurant et ses cuisines avec vues directes vers le jardin, quitte à créer des dénivelés dans le jardin existant ;
 - o d'indiquer aux plans et coupes toutes les installations techniques (ventilation, etc...) et de les intégrer dans l'étage technique existant, en y supprimant des chambres ;

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

- o En ce qui concerne l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, prescription générale 0.6 du PRAS, le projet ne peut s'envisager en ce qui concerne l'extension du parking existant, dont l'intégration n'a été autorisée qu'en raison des importants écrans de verdure existants et de sa petite superficie : qu'il y a lieu de conserver le caractère de parc de la parcelle au profit de promenades à créer pour les pensionnaires ;
- o En ce qui concerne la dérogation au PDL49 article 3, le revêtement en dalle gazon du parking plutôt que des klinkers est au profit du caractère vert de la parcelle et des vues depuis les logements avoisinants, mais ne peut justifier l'augmentation des aires de parcage envisagée et la suppression des parkings en sous-sol ;

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

Considérant que le programme de la demande doit en conséquence être adapté pour répondre aux conditions importantes émises ci-avant, afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que ces conditions dépassent le cadre accessoire des articles 126/1 et/ou 191§2 du Cobat , notamment par la modification du programme de la demande et qu'il y a lieu de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique en cas du maintien de dérogation au PDL ou au RRU.

Avis DEFAVORABLE sur la demande telle qu'introduite.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24.10.2012
objet n° 13

Dossier 16-40619-2012- Enquête n° 172/12

Demandeur : Monsieur et Madame Rents-Cornez

Situation : Rue du Bourdon 90

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale, la transformation de la façade arrière et de la toiture afin d'aménager les combles

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40619-2012 introduite le 02.07.2012 par Monsieur et Madame Rents-Cornez et visant l'extension d'une maison unifamiliale, la transformation de la façade arrière et de la toiture afin d'aménager les combles sur le bien sis Rue du Bourdon 90;

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

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

○ dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, profondeur de la construction,
Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24.09 au 08.10.2012 inclus et :

○ l'absence de réclamation ou observation,

Vu l'avis de VIVAQUA du 08.10.2012;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02.07.2012: dépôt de la demande,

31.08.2012: accusé de réception d'un dossier complet,

24.09 au 08.10.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

4 : Description Sitex

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

- le quartier est composé de maisons entre mitoyens dont les gabarits varient entre R+1+T et R+2,
- la maison de la demande est composée de 2 pièces en enfilade, moins profonde que les constructions voisines,
- elle comprend une annexe au rez-de-chaussée,
- les deux maisons voisines sont plus profondes au rez-de-chaussée,
- la maison de gauche est profonde de +/- 13m à l'étage et bénéficie d'une annexe sur 3 niveaux côté gauche,
- la maison de droite est profonde de +/-10m à l'étage,
- les jardins sont profonds, orientés à l'est,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage à +/- 17m de profondeur, dépassant la profondeur de la maison de droite, à l'étage, de plus de 7m, et la maison de gauche de plus de 3m; ces dépassants étant l'objet de la dérogation au Règlement régional d'urbanisme,
- la couverture de la toiture plate de l'extension par une toiture verte extensive,
- l'organisation du 1^{er} étage autour d'un patio pour pouvoir aménager et éclairer 3 pièces de vie en enfilade (2 chambres et une salle de jeux),
- la modification de la toiture pour créer un 2^{ème} étage sur le bâti principal, en créant une toiture plate,
- l'isolation de la façade avant dans l'épaisseur du sous-bassement et pose d'un enduit gris anthracite (RAL 7016),
- la pose, en façade arrière, d'un treillis anodisé sur isolant,
- l'animation de la façade arrière par différentes fenêtres de petites dimensions,
- l'isolation du mitoyen dépassant de droite,

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet tire parti de la profondeur des constructions voisines au rez-de-chaussée pour organiser un séjour largement ouvert sur le jardin,
 - l'agrandissement de la maison permet d'aménager 4 chambres,
- Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :
- la dérogation à l'implantation est importante au 1^{er} étage ; elle est motivée par un aménagement autour d'un patio qui accentue la profondeur de bâtisse,
 - l'isolation de la façade avant à partir du 1^{er} étage

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

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

- ne pas dépasser une profondeur de 15m à l'étage afin de réduire la dérogation, en revoyant l'aménagement intérieur,
- opter pour un enduit moins foncé en façade avant et fournir la référence RAL,
- en façade avant, prévoir une gaine en attente pour le passage des câbles des régies,
- fournir l'accord du propriétaire voisin de droite pour la pose d'un isolant sur le mur mitoyen,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur la profondeur de l'étage,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation est trop importante,
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de l'étage créer des murs ouillères des deux côtés,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 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 aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2012
objet n°14

Dossier 16-40611-2012- Enquête n° 176/12

Demandeur : Monsieur Rolin Jacquemyns Michel

Situation : Avenue du Prince d'Orange 97

Objet : la modification de répartition de trois appartements et l'isolation de leur enveloppe

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40611-2012 introduite le 14/09/2012 par Monsieur Michel ROLIN JACQUEMYNS et visant la modification de répartition des appartements d'une villa à appartements, avec isolation de sa toiture et modifications en conséquence de ses lucarnes sur le bien sis avenue de Prince d'Orange n°97;

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) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante :

- Article 155 du Cobat : implantation du bâtiment existant, construit avant l'entrée en vigueur du PPAS (article 3.1 du PPAS)

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

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

o Article 155 du Cobat : implantation du bâtiment existant, construit avant l'entrée en vigueur du PPAS (article 3.1 du PPAS)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2012 au 08/10/2012 inclus, et :

o l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 14/09/2012 ;

4 : Description Sitex

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

o Le quartier se caractérise par de belles villas dans la verdure ;

o L'avenue du Prince d'Orange est la rue principale de ce quartier et comprend tant des maisons particulières que de petits ensembles à logements groupés ;

o L'immeuble de la demande date d'avant l'entrée en vigueur du PPAS et présente un gabarit nettement plus important que celui autorisé en ce qui concerne ses reculs latéraux par rapport à sa hauteur de corniche ;

o De gabarit R+mansart, il présente une très grande lucarne en façade arrière, qui s'apparente plus à un deuxième niveau complet ;

o Les logements existants comprennent deux très grands appartements dont un duplex occupant le premier et la moitié du deuxième étage, un bel appartement une chambre au deuxième étage côté sud et un petit appartement de fonction dans les sous-sols ;

o Implanté en fond de parcelle en raison de l'orientation sud côté rue, les garages de l'immeuble ont en conséquence leur accès qui longe tout le jardin ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o conserve le programme de 4 appartements répartis comme suit :

o un très grand appartement trois chambres au rez-de-chaussée (existant) et au premier étage ;

o deux appartements 1 (existant) et 2 chambres au deuxième étage ;

o supprime le grand duplex du premier et deuxième étage ;

o conserve les volumes existants et le parti architectural du bâtiment d'origine ;

o remplace la toiture en lui conférant une isolation conforme aux normes d'aujourd'hui, ce qui génère des modifications importantes de largeur des grandes lucarnes, objets de dérogation en situation existante

6 : Motivation sur la demande

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

- o La modification de répartition des appartements est au profit de l'habitabilité du nouveau logement du deuxième étage, beau deux chambres bénéficiant de 3 orientations de façades ;
- o L'isolation de la nouvelle toiture s'inscrit dans les objectifs du développement durable et répond au bon aménagement des lieux : les surépaisseurs de toiture et de contour de lucarnes sont en conséquence nécessaires et induites par ces travaux ;
- o La modification du matériau de toiture d'ardoise en zinc s'inscrit dans l'évolution de l'esthétique et des techniques de construction ;

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

- o En ce qui concerne les dérogations au PPAS 48 bis et ter (article 155 du Cobat):
 - o La surélévation de la toiture nécessite d'augmenter quelque peu la dérogation à l'implantation, soit le dépassement du rapport L=H des zones de recul (article 1.3) ;
 - o Les lucarnes existantes et en dérogation à la largeur prescrit de 1,50mètre, auront des parois latérales quelque peu plus épaisses, ce qui peut s'envisager en raison des objectifs de développement durable (article .5).

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24.10.2012
objet n° 15

Dossier 16-40506-2012- Enquête n° 173/12

Demandeur : Monsieur et Madame Kyndt Nicolas et Louckx Sophie

Situation : Vieille rue du Moulin 252

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale et la division en deux appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40506-12 introduite par Monsieur et Madame Kyndt Nicolas et Louckx Sophie visant l'extension d'une maison unifamiliale et la division en deux appartements sur le bien sis Vieille rue du Moulin 252;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS 57 (AR du 21.02.1989) auquel il déroge en matière de volume: (application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas));

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 :

- prescription IV 2.2.A.1 : le nombre de niveaux est limité à 2 avec une hauteur sous corniche de 7m,
- prescription IV 2.2.A.1 : pente de la toiture entre 30 et 45°,
- prescription IV 4.1.6. : largeur de lucarne limitée à 1.6m,
- prescription IV.4.1.3 : *la composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur.*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 24.09 au 08.10.2012:

- 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 10.09.2012;

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

- Service Technique de la Voirie du 10.07.2012,

4 : Description Sitex

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

- La typologie du quartier peut être définie par les éléments suivants :
 - Urbanisation fin XIX^{ème} siècle, début XX^o siècle,
 - Rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3),
 - Des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face nord de la rue du Ham qui sont situés en recul,
 - Intérieurs d'îlots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types,
 - Présence de quelques logements dans les intérieurs d'îlot,
- la parcelle est complexe : elle comprend une maison de gabarit R+1+TM et des annexes en intérieurs d'îlot qui se développent sur le pourtour de la parcelle et s'écartant en intérieur d'îlot,
- le terrain à front de rue est plus large que la maison (+/- 4m en plus),

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- transforme la maison et l'étend en largeur jusqu'à la mitoyenneté, avec un gabarit R+2+T,
- implante l'extension en recul de 1.7m par rapport à l'alignement,
- prévoit un car port-passage vers le garage existant en intérieur d'îlot,
- affecte l'ensemble à un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée de la maison existante et le solde des étages du projet à un duplex de 3 chambres,

6 : Motivation sur la demande

Vu l'importance des nombreuses dérogations :

1. prescription IV 2.1 – front bâti obligatoire, l'extension de droite est implantée à 1.7m de l'alignement,
2. prescription IV 2.2.A.1.2 – profondeur de construction,
3. prescription IV 2.2.A.1.3 - nombre de niveaux est limité à 2 avec une hauteur sous corniche de 7m, alors que le projet présente 3 niveaux et une mezzanine avec une hauteur de presque 10m,
4. prescription IV 2.2.A.1 – pente de la toiture entre 30 et 45°, alors que le projet présente une pente plus faible que 30°,
5. prescription IV 4.1.6 - largeur de lucarne limitée à 1.6m, alors que le projet présente une lucarne de 3.5m de large en façade arrière,
6. prescription IV.4.1.3 - *"la composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur"*, alors qu'en façade avant, le projet prévoit une large baie horizontale par niveau,

Considérant que le projet ne tient pas compte des caractéristiques urbanistiques du quartier, ni du prescrit du PPAS;

Que les dérogations ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux;

Que les dérogations sont trop importantes et que dès lors le projet déroge aux objectifs du PPAS;

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant également que le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indicer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS DEFAVORABLE