

COMMISSION DE CONCERTATION/OVERLEGCOMMISSIE
Séance du 30 mai 2012/Zitting van 30 mei 2012
ORDRE DU JOUR/DAGORDE
Place Jean Vander Elstplein 29
(Salle du Conseil du 1^{er} étage/Raadszaal van de 1^{ste} verdieping)

- 1) Approbation du P.V. de la séance du 21/03/2012
Goedkeuring van het verslag van de zitting van 21/03/2012
- 2) 071/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.407-2012
Situation : Avenue de Beersel, 81
Demandeur : Monsieur CAUFRIEZ Arnaud
(la transformation d'une habitation uni-familiale)
- 3) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.378-2012
Situation : Rue du Repos, 105-107
Demandeur : M. HERMANS
(la construction de 2 maisons uni-familiales mitoyennes dans un lotissement sur le lot 2 et le lot 3)
(Le bien est repris en zone de protection - Avis de la CRMS)
- 4) 052/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.276-2011
Situation : Rue Vanderkindere, 381
Demandeur : RESTO-FOLK sprl c/o Monsieur Maurice TAL
(le changement de destination d'un garage en petite supérette avec dégustation sur place)
(2^{ème} inscription avec personnes re-convoquées - voir P.V. de la CC du 09/05/2012)
- 5) 070/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.495-2012 (art.177)
Situation : Chaussée de Waterloo 1504
Demandeur : I.R.S.A. asbl - M. LEJEUNE (asbl Le Tartisa)
(la construction de 2 préaux dans la cour de l'école et d'un local de rangement)
- 6) 073/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-39.839-2011 (126/1 du CoBAT)
Situation : Chaussée d'Alseberg, 818-828-830
Demandeur : IMMO EUGENE BAIE (M. VAN ELSUE)
(l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage (station service) avec habitation + 126/1)
- 7) 072/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-39.715-2010
Situation : Avenue du Prince de Ligne
Demandeur : SOFICOM DEVELOPMENT sa (Directeur des Espaces Verts) sa
c/o M. BUESS J-P.
(la construction d'un complexe de logements comprenant 2 immeubles à 57 appartements et 6 maisons)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 30 mai 2012
Objet n°2

Dossier 16-40407-2012- Enquête n° 71/12
Demandeur : Monsieur Caufriez Arnaud
Situation : Avenue de Beersel 81
Objet : la transformation d'une habitation uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40407-12 introduite par Monsieur Caufriez Arnaud visant la transformation d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue de Beersel 81;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°13 (AR 31.01.1959) auquel il déroge en matière de volume (forme de la toiture) - application de l'art. 155 §2 du COBAT;

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

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

- o dérogation à l'article II, 4, en matière de gabarit (forme de la toiture),
- o dérogation à l'article II, 5, en matière d'esthétique (parement de façade),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 30.04.2012 au 14.05.2012:

- 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 12.04.2012;

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

- o Vivaqua du 11.05.2012,

4 : description Sitex

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

- o Le quartier est composé d'ensemble de maisons groupées implantées en recul et de maisons jumelées implantées en terrain de fond,
- o La parcelle visée par la demande est située en terrain de fond et composée d'un garage et d'une maison de gabarit R+T,
- o La maison de gauche est composée d'un garage et d'une maison se développant sur deux ailes perpendiculaires,
- o Les constructions sont en briques peintes en blanc,
- o Les maisons implantées en zone de jardin ont un gabarit R+T, certaines se sont étendues en conservant ce même gabarit,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o l'extension de la maison au rez-de-chaussée par un volume à toiture plate, afin d'aménager 3 chambres, le placement d'un parement extérieur en bois,
- o la rénovation de la partie existante dans le but de dégager les espaces de vie et l'isolation des façades (enduit sur isolant)
- o le remplacement des châssis et l'installation d'un système de ventilation C,

6 : motivation sur la demande :

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

- o le volume de l'extension est couvert par une toiture plate, ce qui permet de conserver la lecture du bâtiment principal,
- o l'extension présente également un enduit sur isolant, les façades présentent dès lors toutes le même matériau de parement,

Considérant que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 30 mai 2012
Objet n° 3

Dossier 16-40378-2012-

Demandeur : Monsieur et Madame Hermans Thierry & Véronique

Situation : Rue du Repos de 105 à 107

Objet : la construction de 2 maisons uni-familiales mitoyennes dans un lotissement sur le lot 2 et le lot 3

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40378, introduite par Monsieur et Madame Hermans Thierry & Véronique, visant la construction de 2 maisons uni-familiales mitoyennes dans un lotissement sur le lot 2 et le lot 3 sur le bien sis Rue du Repos de 105 à 107;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et zone de protection du cimetière classé du Dieweg;

Considérant que la demande se conforme au Permis de lotir n°250 (délivré le 01/10/1974) qui couvre le bien ;

2 : Avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en raison de la zone de protection du bien classé du cimetière (application de l'art. 237 du COBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

3 : déroulement de la procédure

Vu l'avis de la CRMS du 10/04/12 ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/03/2012

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-continu, formé essentiellement de maisons uni-familiales : il comprend un petit centre commercial de quartier, face au cimetière ;
- o La rue de la demande présente une très forte pente descendante du Dieweg vers la chaussées de Saint-Job ;
- o Les deux parcelles sont proches de l'angle de la rue avec le Dieweg ;
- o La parcelle du coin est occupée par un immeuble plus ancien comprenant un commerce au rez-de-chaussée et logement aux étages : le bâtiment principal présente un gabarit de R+1+toiture, un premier bâtiment d'annexe présentant un gabarit R et un deuxième bâtiment d'annexes de garage est implanté plus en recul ;
- o La parcelle du LT 1 du permis de lotir est occupée par une maison de gabarit R+1+toiture, dont la profondeur est de 10 mètres ;
- o Les parcelles sont peu profondes, par rapport à la zone de bâtisse de 12 mètres de profondeur du permis de lotir, laissant peu de jardin ;
- o Vu le relief de la rue, les différences de niveau entre chaque seuil de porte et hauteur sous corniche, sont importants dans le paysage vu d' l'espace public;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose pour chaque parcelle la construction d'une maison uni-familiale ;
- o Implante les maisons à l'alignement du permis de lotir et prévoit une profondeur de bâtisse de 12 mètres au rez-de-chaussée et de 10mètres aux étages ;
- o Profite du recul des étages pour créer une belle terrasse au premier étage, qui nécessite des murs écrans afin de répondre au code civil ;
- o Présente un gabarit de R+1+toiture;
- o Implante les deux maisons au même niveau, de sorte à établir leur corniche et leur toiture dans le même prolongement, ce qui nécessite de créer un niveau nettement plus bas pour le garage du Lot 2 situé plus bas dans la rue ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le programme de deux maisons uni-familiales sur les deux lots restants du permis de lotir se conforme à celui-ci et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le parti architectural conçoit un gabarit nettement moindre que celui permis, au profit de l'intégration de ces maisons dans le tissu bâti environnant, soit :

- une profondeur de bâtisse des étages réduites à 10 mètres en mitoyenneté, afin de se conformer au prescrit minimum du permis de lotir et reprendre le profil de la maison existante en toiture ;
- en prévoyant un rez-de-chaussée de 12 mètres de profondeur, permet d'implanter une belle terrasse pour les pièces de jour au premier étage et créer un bac à fleurs ;

Considérant que vu le peu de profondeur du jardin de pleine terre prévue au permis de lotir, le parti de créer une terrasse au premier étage participe au respect de celle-ci ;

Considérant cependant que le projet fait l'objet de plusieurs remarques :

- Le projet prévoit des murs œillères pour respecter le code civil en matière de vue pour la grande terrasse du premier étage, augmentant encore l'importance des murs mitoyens vis-à-vis des maisons propriétés voisines, et qu'il s'indique de limiter ceux-ci à la profondeur de 10 mètres et de créer des reculs plantés de 1,90 mètres pour le reste ;
- La zone de recul du projet est presque totalement minéralisée et qu'il s'indique au minimum de prolonger la zone plantée du centre jusqu'au trottoir et d'y planter en son centre un arbre moyenne tige, afin de conserver l'aspect verdurisé de l'espace public ;
- Les plans ne renseignent pas de bassin d'orage d'une capacité de 33 litres/m² de toiture et surface minéralisée, ce qu'il s'indique de compléter et d'ajouter un caniveau de reprise des eaux de ruissellements de la zone de recul au droit du trottoir ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- Les actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci (l'application de l'art. 237 du COBAT pour la zone de protection d'un bien classé) peuvent s'envisager et l'avis favorable de la CRMS prône un ton clair pour s'intégrer à l'ensemble existant et qu'il s'indique de présenter un échantillon de l'enduit prévu ;

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 :

- Conserver une profondeur de bâtisse de 10 mètres aux étages, y compris au premier et remplacer les murs œillères au-delà par des reculs plantés de 1,90 mètres de profondeur, au profit de l'impact du volume bâti et du caractère verdurisé de l'intérieur de l'îlot, vu le peu de profondeur du jardin ;
- Présenter un échantillon de l'enduit clair pour les façades du projet, afin de former un ensemble avec celles existantes ;
- Présenter un plan paysager de la zone de recul qui :
 - Rassure l'entrée à rue à 4m max. ;
 - Prévoir une zone plantée de min. 50cm de profondeur le long des murs de soubassement ;
 - Conserver les 90cm de recul par rapport au trottoir ;
- Indiquer la capacité et le schéma de fonctionnement du bassin d'orage, ainsi qu'ajouter un caniveau de reprise des eaux de ruissellement de la zone de recul au droit du trottoir ;

Considérant que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles :

- o Visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne notamment l'importance de l'impact du volume bâti, le respect des particularités des lieux et de la maison voisine de droite, ainsi qu'au regard de la très petite profondeur de la parcelle ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles conserve le programme projeté

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestres et Echevins par courrier recommandé;
- d'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 30 mai 2012
Objet n° 04

Dossier 16-40276-2011- Enquête n° 052/12

Demandeur : Monsieur RESTO-FOLK S.P.R.L.

Situation : Rue Vanderkindere 381

Objet : le changement de destination d'un garage en petite supérette, avec dégustation sur place

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40276, introduite par la RESTO-FOLK S.P.R.L. visant le changement de destination d'un garage en petite supérette, avec dégustation sur place, sur le bien sis Rue Vanderkindere 381;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation en raison de l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement des bâtisses)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012 et les observations introduites, notamment en ce qui concerne les odeurs de cuisine des installations ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08/02/2012

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons uni-familiales et d'immeubles mixtes de commerce ou d'entreprises, avec logements aux étages ;
- o La rue de la demande comprend un noyau commercial à l'endroit où s'implante la demande ;
- o L'immeuble existant comprend un rez-de-chaussée à usage de garage et des logements aux étages ;
- o Le garage de grande envergure, s'étendait outre sous l'immeuble de la demande, sur les deux parcelles voisines de droite
- o Sur la parcelle de la demande, le rez-de-chaussée comprenait l'entrée vers les logements des étages, une partie magasin/exposition et l'entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot entièrement couvert et la zone de parking de l'entreprise

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve tant les volumes bâtis existants que le programme mixte de logements aux étages et de commerce aux rez-de-chaussée à la place de la salle d'exposition du garage, ainsi que l'accès carrossable vers le fond de parcelle et ses parkings ;
- o Propose de vendre des produits d'alimentation majoritairement surgelé, avec petite dégustation sur place

6 : motivation sur la demande :

Vu les explications données en séance ;

Vu les observations introduites ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du développement d'un commerce et participe à son attraction ;

Considérant que la vente d'aliments surgelés plus spécialisée nécessite souvent des compléments culinaires et que l'ajout d'une petite restauration participe au développement de ce type de commerce ;

Considérant que le projet participe au développement de ce noyau commercial de quartier ;

Considérant cependant que les plans et documents introduits ne permettent pas de juger ni de l'organisation générales du commerce (entrées, surface de vente et de dégustation, séparation des installations sanitaires) ni des installations techniques de ventilation inhérentes à ce type de projet (indication des sorties de hottes,...) et qu'il s'indique de compléter en conséquence le dossier avant sa représentation en Commission de concertation ;

Considérant que les ventilations et hotte inhérentes au projet :

- doivent faire partie de la demande ;
- ne peuvent engendrer des nuisances sonores et olfactives ;
- doivent être prolongées en toiture du bâtiment principal.

Avis reporté

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 30 mai 2012
Objet n° 5

Dossier 16-40495-2012- Enquête n° 070/12

Demandeur : Monsieur LEJEUNE Marc I.R.S.A. A.S.B.L.

Situation : Chaussée de Waterloo 1504

Objet : la construction de 2 préaux dans la cour de l'école et d'un local de rangement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 4495, introduite par Monsieur LEJEUNE Marc-I.R.S.A. A.S.B.L. visant la construction de 2 préaux dans la cour de l'école et d'un local de rangement sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1504;

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

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en raison des actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 30/04/2012 au 14/05/2012, 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 16/01/2012

4 : description Sitex

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

- o Le site de l'IRSA se situe en marge de la Forêt de Soignes et comprend des nombreux bâtiments étagés dans le jardin et de sorte à conserver les vues dégagés vers le « château », vieil demeure emblématique de l'Institution ;
- o La chaussée de Waterloo comprend à cet endroit le bout du pôle commercial très dynamique du Fort Jaco ;
- o La parcelle présente un couvert végétal de parc, dans lequel s'implante divers zone de jeux ;
- o Les bâtiments faisant l'objet de la demande s'implante à plus de 30 mètres de la Forêt de Soignes et sont :
 - o Celui de l'école secondaire, implanté à front de chaussée ;
 - o Celui de l'école fondamentale situé en intérieur d'îlot, en fond de parcelle et du côté du « Clos Van Bever » ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Ne prévoit aucun changement important de population sur le site ;
- o Prévoit la construction de deux préaux :
 - o L'un en façade arrière du bâtiment de l'école secondaire, afin de couvrir également l'entrée du bâtiment ;
 - o L'autre en façade latérale gauche de l'école fondamentale pour aveugles et le long de la limite parcellaire Nord du terrain ;
 - o Couvre ces espaces couverts et non fermés d'une toiture en polycarbonate posée sur une structure légère ;
- o Crée une partie de l'annexe de l'école fondamentale fermée et couverte de la même manière que les préaux, afin d'assurer l'homogénéité du projet ;

6 : motivation sur la demande :

Vu les explications données en séance ;

Considérant que le projet conserve le programme existant de l'institution et tend à en rendre les accès et services plus agréables et mieux adaptés aux usagers ;

Considérant que la hauteur de ces espaces de préau est celle d'un rez-de-chaussée couvert, ce qui les rend peu visibles depuis les propriétés voisines ;

Considérant que l'entrée de l'école secondaire est déjà dallée et implantée à l'entrée du site, ce qui rend le projet discret et non visible depuis l'espace public et la Forêt ;

Considérant que le préau de l'école fondamentale respecte encore une zone de recul de plus de 7 mètres avec les propriétés voisines, ce qui en assure l'intégration dans la verdure ;

Considérant que le parti intègre la partie fermée de l'extension de l'école fondamentale au projet, ce qui en assure une meilleure cohérence ;

Considérant que les travaux d'extension du site se font hors de la zone de protection de la forêt de Soignes ;

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) peut s'envisager en raison de la motivation sociale du projet et du peu d'impact sur le site, les zones à couvrir faisant déjà partie d'esplanades de jeux et de circulation et le parc gardant toutes ses qualités végétales.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 30 mai 2012
Objet n° 6

Dossier 16-39839-2011- Enquête n° 073/12

Demandeur : Monsieur VAN ELSUE Filip Immo Eugène Baie

Situation : Chaussée d'Alseberg de 818 à 828-830

Objet : l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage (station-service) avec habitation + 126/1 CoBAT

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à sa séance de la CC du 13/06/2012.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 30 mai 2012
Objet n° 07

Dossier 16-39715-2010- Enquête n° 072/12

Demandeur : Directeur des Espaces Verts S.A. c/o M. Buess J.-P. Soficom Development S.A.

Situation : Avenue du Prince de Ligne

Objet : la construction d'un complexe de logements comprenant 2 immeubles à 57 appartements et 6 maisons

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à sa séance de la CC du 13/06/2012.