

Séance du 5 septembre 2012 / Zitting van 5 september 2012

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) Approbation des P.V. de la séance du 01/06, 08/06, 15/06, 22/06, 29/06/2011
Goedkeuring van de verslagen van de zitting van 01/06, 08/06, 15/06, 22/06, 29/06/2011
- 2) 116/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.278-2011
Situation : Chaussée de Waterloo, 891-893
Demandeur : SODEVI srl (M. de MEESTER)
(la restructuration et l'extension de 2 maisons mixtes de commerce et logements)
- 3) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.594-2012
Situation : Avenue Brugmann, 248
Demandeur : DEXIA Banque sa - Messieurs AMANDT et AWOUTERS
(le remplacement d'enseignes lumineuses de l'agence bancaire)
- 4) 114/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.436-2012
Situation : Avenue Montana, 37
Demandeur : Madame KOCH Dominique
(l'extension en façade arrière d'une maison uni-familiale trois façades)
- 5) 118/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.388-2012
Situation : Chaussée de Waterloo, 1126
Demandeur : COLLIGNON AUTO PARTS sa (M. COLLIGNON)
(l'extension du commerce au 1^{er} étage, accessoire indispensable à celui existant au rez)
- 6) 121/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.463-2012
Situation : Avenue Fond'Roy, 147
Demandeur : M. et Mme MOULAERT-STAGUET
(la rénovation et l'extension d'une villa)
- 7) 117/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.464-2012
Situation : Rue de Huldenberg, 7-9
Demandeur : M. et Mme VAN OYE-HANSEN
(la transformation de chambres de « bonnes » en un appartement)
- 8) 124/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.529-2012
Situation : Chaussée de Waterloo, 938-942
Demandeur : Les Jardins du Vert Chasseur sprl et
Les Commerces de Vert Chasseur sprl (Mme LANDELL)
(la démolition de 3 immeubles et la construction d'un ensemble de
14 logements avec rez commercial et parking abritant 24 emplacements)
- 9) 123/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.479-2012
Situation : Avenue des Narcisses, 7
Demandeur : Madame MISSON Dominique
(la transformation du garage situé en intérieur de parcelle en une buanderie, aménagement
des abords et installation d'un car-port + portail à l'avant de la parcelle en remplacement du
garage)
- 10) 119/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.516-2012
Situation : Avenue Wellington, 6
Demandeur : M. PUISSANT BAEYENS
(l'extension et la rénovation d'une habitation)

- 11) 122/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.522-2012
Situation : Rue Emile Regard, 17
Demandeur : M. et Mme HALLOU-MARECHAL
(la création et la rénovation d'une habitation)
- 12) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.551-2012
Situation : Avenue Dolez, 65
Demandeur : M. et Mme MUNDULA-FONTIER
(l'ajout d'une terrasse en façade arrière, avec accès jardin)
- 13) 120/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.537-2012
Situation : Avenue Coghen, 163-165
Demandeur : M. et Mme de CROMBRUGGHE
(la rénovation et la réunion de 2 maisons en une maison uni-familiale avec extension)
- 14) 125/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.539-2012
Situation : Rue du Roseau, 21
Demandeur : Madame DELETAILLE Laurence
(la construction d'un abri pour vélo, bois, poubelles et boîte aux lettres en zone de recul)
- 15) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.538-2012
Situation : Rue Rittweger, 37
Demandeur : M. et Mme VERDUSSEN
(la modification de la teinte de la façade à rue)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 5 septembre 2012
Objet n° 02

Dossier 16-40278-2011- Enquête n° 116/12

Demandeur : Monsieur de Meester Jean-Claude SODEVI S.C.R.L.

Situation : Chaussée de Waterloo de 891 à 893

Objet : la restructuration et l'extension de deux maisons mixtes de commerce et logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40278-2011 introduite le 08/12/2011 par (la) S.C.R.L. SODEVI/c/o Monsieur de Meester Jean-Claude et visant la restructuration et l'extension de deux maisons mixtes de commerce et logements sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 891 à 893;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (15/04/1988), auquel, il déroge en matière de largeur de lucarne (article 1.5);

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif énoncé ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 11/06/2012 au 25/06/2012, 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 08/12/2011

Vu l'avis de VIVAQUA ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'anciennes maisons et d'immeubles de logements plus récents ;
- La chaussée comprend à cet endroit un noyau commercial de quartier, dans lequel s'implante le projet ;
- Les deux anciennes maisons qui font l'objet de la demande, ont déjà été unifiées par le passé ;
- Affectée en 2 commerces séparés au rez-de-chaussée, elles comprennent une entrée séparée vers les 2 logements des étages ;
- De gabarit R+2+toiture pour la maison de gauche et R+1+toiture pour la maison de droite, les bâtiments comprennent tous les deux des annexes à toitures plates :
 - La maison de gauche dispose d'une très profonde parcelle entourée de murs, dont la majeure partie est couverte par une annexe à toiture plate ;
 - La maison de droite couvre, avec ces annexes, l'entièreté de la parcelle ;
- La parcelle de gauche est également bâtie au rez-de-chaussée-de-chaussée ;
- Le mur de fond de parcelle de la maison de droite borde le jardin d'une des maisons implantée rue René Gobert ;
- Le PPAS prévoit pour cette portion de territoire une profondeur de bâtisse de 15 mètres, englobant la totalité de la profondeur de la parcelle de droite, et mettant une partie de l'annexe de la maison de gauche en zone d'annexes et de jardin ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme mixte de commerce et logements aux étages ;

- Restructure tous les espaces afin de créer :
 - Un grand commerce de tout le rez-de-chaussée-de-chaussée ;
 - Crée un accès plus important sur la droite de la parcelle, avec parking vélos et accès piétons ;
 - Transforme les étages afin d'y créer un appartement 2 chambres par niveaux ;
- Conserve le volume général extérieur, mais :
 - Agrandit le premier étage au centre de la parcelle et en façade arrière, conservant une terrasse pour le logement du premier étage ;
 - Crée un grand lanterneau en fond de parcelle et derrière la terrasse du premier étage, ce qui permet d'éclairer naturellement le fond du commerce et respecter le code civil en matière de vue pour la terrasse ;
 - Eclaire l'étage en toiture par de larges fenêtres de toitures ;
 - Remplace la toiture plate de l'annexe de gauche et modifie quelque peu la position des lanterneaux existants afin d'éclairer naturellement le rez-de-chaussée ;
- Conserve l'espace jardin existant en fond de parcelle gauche ;
- Opte pour un parti architectural tendant à unifier les maisons par leurs ouvertures :
 - Crée une petite saillie en pierre bleue en façade avant afin de marquer la vitrine du commerce ;
 - Eclaire les combles de la maison de droite par des nouvelles lucarnes, objet de la dérogation à la largeur des lucarnes

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet maintient tant le gabarit que la profondeur de bâtisse existante ;
 Considérant que la restructuration des espaces, tant du commerce que des logements, est au profit de la qualité des espaces créés et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les nouveaux éclairages de toiture sont au profit d'un éclairage naturel mieux réparti et s'inscrivent dans les objectifs du développement durable ;

Considérant que l'agrandissement du premier étage est conforme au prescrit du PPAS et participant au confort du logement ;

Considérant cependant que la rénovation de toiture de l'annexe de la maison de gauche n'a pas de finition esthétique projetée et qu'il s'indique de lui créer une toiture plate extensive ;

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

- La dérogation à la largeur des lucarnes du PPAS (article 1.5) qui peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le petit gabarit de la maison existante

7 : conditions de modification de la demande

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

- Assurer une finition esthétique pour la toiture plate sur l'annexe de la maison de gauche, par exemple de type toiture verte extensive ou en gravier;
- Proposer une solution ajourée qui permettent de fermer l'espace vélos pendant la nuit

Considérant que ces modifications :

- sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, participent à l'amélioration du projet (sécurité et vu en intérieur d'îlot), sans modifier l'objet de la demande ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/09/2012
objet n° 03

Dossier 16-40594-2012

Demandeur : DEXIA Banque SA - c/o Messieurs Amandt et Awouters

Situation : Avenue Brugmann 247

Objet : le remplacement d'enseignes lumineuses de l'agence bancaire

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40594-2012 introduite le 12/06/2012 par DEXIA BANQUE sa c/o Messieurs Amandt et Awouters et visant le remplacement d'enseignes lumineuses de l'agence bancaire sur le bien sis avenue Brugmann 247 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en ZICHEE ;

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone d'enseignes restreinte ;

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

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – modification visible depuis l'espace public en ZICHEE ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/06/2012 : dépôt de la demande ;

30/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

4 : Description Situation Existante

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

- L'immeuble d'agence bancaire et de logements, est situé à l'angle de l'avenue Brugmann et de l'avenue Albert ;
- L'emplacement du bien est stratégique dans la lecture urbanistique des 2 axes structurants. Le rez-de-chaussée commercial est une suite de pleins et de vides (vitrines) dans s'intégrant dans une composition classique représentative de avenues susmentionnées. Les enseignes actuelles sont centrées sur les baies et des éclairages ponctuels sont placés de part et d'autre ;
- L'immeuble a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent en vue de l'extension de l'agence au sein du bâtiment ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise, dans le cadre du changement de nom de l'agence, le remplacement des enseignes ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise le remplacement des enseignes commerciales, en conservant les emplacements des dispositifs existants ;
- L'aspect des enseignes est plus sobre et s'intègre aux caractéristiques architecturales de l'immeuble, ainsi que dans les perspectives des axes structurants, et répond ainsi aux objectifs de la ZICHEE.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05/09/2012
Objet n° 04

Dossier 16-40436-2012- Enquête n° 114/12

Demandeur : Madame Koch Dominique

Situation : Avenue Montana 37

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40436-2012 introduite le 14/03/2012 par Madame Dominique Koch et visant une extension du séjour en façade arrière sur le bien sis avenue Montana, 37 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et de protection de la Forêt de Soignes;

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne la profondeur d'implantation du projet, article 1.4 du titre I chapitre 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 ») ;

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

- le caractère annexe et collé du projet à l'ensemble bâti continu existant ;
- La présence de la Drève des Gendarmes entre la Forêt et le projet
- Les particularités des lieux et notamment l'exiguïté du jardin vis-à-vis de l'étendue de la forêt et du Bois de la Cambre contigu à la parcelle de la demande

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 :

- profondeur d'implantation du projet, article 1.4 du titre I chapitre II du RRU;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2012 au 25/06/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- VIVAQUA, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :
 - Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...) ;
 - Evacuation des eaux ;
 - Utilisation de produits phytopharmaceutiques.
- Les voisins s'opposent à la réalisation du projet tel qu'il est présenté pour les raisons suivantes :
 - la profondeur ne peut dépasser les 3m de profondeur ainsi que les $\frac{3}{4}$ du terrain hors zone de recul ;
 - la maison se situe à 7,50m de leur mitoyenneté et non à 8,50m comme décrit dans le projet ;
 - l'extension viendrait à supprimer le caractère un tant soit peu ouvert, aéré et respirant dans cette partie de l'îlot ainsi que de dévaloriser le caractère paysager du site de bordure de la forêt de Soignes et le magnifique cachet vert de la drève des Gendarmes ; elle ne s'intègre pas aux caractéristiques du voisinage et nuirait aux qualités résidentielles de l'îlot, qui a un rôle écologique et social essentiel ;

- le jardin est réduit de plus de 15m², disparition d'espace vert : le PRAS impose en priorité le maintien de surface de pleine terre ainsi que leur qualité végétale ;
- le projet constituerait un précédent s'il était accepté.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que le dossier a reçu un accusé de réception complet en date du 01/06/2012 ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat semi-ouvert, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements
- L'avenue Montana présente une pente ascendante vers le bois de la Cambre ;
- La parcelle de la demande se situe en son point haute et forme l'angle avec la drève des Gendarmes, ce qui explique sa forme générale triangulaire
- La maison de la demande est jumelée avec celle de droite et présente toute deux un très petit gabarit de R+1+toiture, avec une profondeur de seulement 8,10mètres
- Le jardin entourant la trois façades comprend des haies épaisses et des arbustes couverts végétaux

5 : description demande telle qu'introduite :

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale et propose une nouvelle salle à manger pour celle-ci ;
- Implante l'ouvrage, très vitré sur le jardin en façade arrière et le long de la mitoyenneté ;
- Opte pour un parti architectural sobre aux grandes baies, couvert par une toiture plate non accessible, dont il s'indique de spécifier la finition esthétique ;

6 : motivation sur la demande :

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

- Le programme de la demande permet à cette petite habitation de se doter du confort actuel et d'un meilleur contact avec son jardin et la nature ;
- La nouvelle salle à manger permettra de disposer de plus d'espace dans le séjour ;

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

- L'implantation du projet en mitoyenneté assure l'intimité entre parcelle et conserve la pointe du jardin en espace « tampon entre parcelle »
- Le caractère architectural avec sa toiture plate limite le volume bâti et assure l'intimité entre voisins, vu son caractère inaccessible ;

Considérant cependant qu'au vu du programme et de la forme de la parcelle, il y a lieu de réduire la profondeur de l'ouvrage à 4 mètres, de sorte à conserver l'équilibre entre le jardin et l'espace bâti

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, soit la profondeur de bâtisse, la demande :
 - respecte la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle au vu du terrain tel que présenté, conformément au RU ;
 - déroge à la profondeur en ce qui concerne le dépassement de la maison mitoyenne, ce qui peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le peu de profondeur de la maison existante, mais qu'il s'indique cependant de réduire l'ampleur de la dérogation, afin de conserver l'équilibre entre l'espace jardin et le bâti ;
 - le projet conserve une bande de jardin tout autour de cette maison trois façades, afin d'assurer une transition harmonieuse entre la forêt et le bâti de la ville et qu'il s'indique de limiter en conséquence l'aire de terrasse et de l'indiquer sur les plans ;

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 :

- limiter la profondeur de l'annexe à 4 mètres, et sa hauteur intérieure à 2,70 mètres, au profit de l'espace de jardin et de l'ensoleillement de celui-ci ;
- indiquer la petite terrasse (maximum 7m²) sur les plans, ainsi que les plantations du jardin ;
- compléter le dossier d'un engagement de gestion de la parcelle en rapport avec les objectifs de Natura 2000, et notamment :
 - l'interdiction d'emploi de pesticides ;
 - l'élimination de toute espèces invasives sur la parcelle, s'il échet, par exemple la renouée du japon, la balsamine de l'Himalaya,...
 - d'éviter la pollution lumineuse et notamment la pose de tout spot de jardin ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme et assurent l'équilibre entre le projet du bâti, le maintien d'un espace jardin en transition avec la zone Natura 2000 et la pérennité de celle-ci;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur une petite diminution de profondeur de la demande et la gestion de son jardin, vu la situation du projet ;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce que le projet d'extension présentait une emprise importante au vu de la taille de la parcelle et du jardin existant ;
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de l'ouvrage limitée est au profit de la surface de jardin et de transition avec la zone classée ;

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'indicer et de 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 à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05.09.2012
Objet n° 05

Dossier 16-40388-2012- Enquête n° 118/12

Demandeur : Monsieur Collignon Jean-Paul - COLIGNON AUTO PARTS S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1126

Objet : l'extension du commerce au premier étage, accessoire indispensable à celui existant au rez

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40388-12 introduite par Monsieur Collignon Jean-Paul COLIGNON AUTO PARTS S.A. visant l'extension du commerce au premier étage, accessoire indispensable à celui existant au rez sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1126;

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

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

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

- 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA,
- 22.1. affectation des étages au commerce,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 11.06 au 25.06.2012:

- 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 05.06.2012;

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

- Vivaqua du 14.06.2012

4 : description Sitex

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

- L'immeuble à appartements multiples est affecté au rez-de-chaussée à un commerce qui occupe l'entièreté de la parcelle,
- Le sous-sol est affecté au parking des appartements,
- Les étages sont aménagés en deux appartements de 2 chambres, et le 5^{ème} étage en deux studios,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la suppression d'un appartement au 1^{er} étage (gauche) afin d'aménager un bureau accessoire au commerce et l'extension du commerce accessible par un escalier interne,

6 : motivation sur la demande

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

- la suppression du logement permet l'extension du commerce par des locaux qui lui sont accessoires (prescription générale du PRAS 0.12, 7°) ;
- l'extension du commerce à l'étage n'engendre pas de gêne dans l'immeuble étant donné que l'accès se fait de manière interne au commerce. Dès lors les conditions locales le permettent ;

- la superficie du commerce atteint 368m², ce qui est compatible en liseré de noyau commercial ;

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 05.09.2012
objet n° 06

Dossier 16-40463-2012- Enquête n° 121/12

Demandeur : Monsieur et Madame Moulaert-Staquet Patrick & Kathleen

Situation : Avenue Fond'Roy 147

Objet : la rénovation et l'extension d'une villa

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40463-12 introduite par Monsieur et Madame Moulaert-Staquet Patrick & Kathleen visant la rénovation et l'extension d'une villa sur le bien sis Avenue Fond'Roy 147;

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 48 bis et ter (AG du 10.06.1993) auquel il déroge en matière de volume - 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 :

- Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : art 1.5. largeur des lucarnes,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 18.06 au 05.09.2012:

- 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 05.06.2012;

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

- Vivaqua du 19.06.2012,

4 : description Sitex

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

- la villa 4 façades est implantée à plus de 60m de l'avenue,
- elle présente un caractère pittoresque par ses menuiseries extérieures, sous-bassement, son implantation en fond de parcelle, ...
- elle présente un gabarit R+1 et une toiture à 4 versants,
- certains châssis ont été modifiés par la suppression des croisillons,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de l'entrée latérale,
- l'extension de la villa en façade arrière et façade latérale de droite, par l'agrandissement de l'entrée latérale pour aménager un bureau, l'ajout d'une pièce arrière en vue d'y aménager le salon, l'agrandissement du 1^{er} étage et d'une terrasse, l'agrandissement de la cuisine,
- l'agrandissement de la toiture en réunissant le volume principal et l'extension sous la même toiture,
- l'isolation des façades par l'extérieur, par la pose d'un enduit sur isolant,
- le remplacement des châssis simple vitrage à croisillons par des châssis double vitrage,

6 : motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- l'agrandissement se situe essentiellement à l'arrière de la villa, mais modifie le volume de la toiture reprenant le bâti principal et l'agrandissement,
- l'isolation thermique de la maison modifie son aspect esthétique de type pittoresque caractéristique du quartier Fond'Roy et de sa parcelle, par la suppression des croisillons, du sous-bassement, des volets, ...

Considérant que la qualité du caractère du lieu impose de maintenir le caractère pittoresque de la villa;

Qu'une extension doit s'exprimer de manière plus contemporaine en se distinguant du volume principal de la maison, sous forme d'un volume "secondaire";

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

- la largeur de la lucarne est de presque 3m, en étant en recul et en s'inscrivant dans un large versant de toiture. Cette dérogation au PPAS ne porte pas préjudice à l'esthétique de la toiture ni à l'environnement bâti,

Considérant que l'extension latérale déroge aux règles d'implantation, en ce que la largeur de la zone latérale de 10m n'est pas respectée. Cette dérogation n'a pas été sollicitée, elle ne peut dès lors pas être accordée;

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 :

- respecter la zone latérale de 10m,
- conserver le caractère pittoresque de la villa et sa volumétrie principale,
- inscrire l'extension dans une volumétrie à caractère secondaire. Celle-ci pouvant avoir une expression architecturale plus contemporaine,

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 portent sur l'esthétique du projet,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le caractère de la villa n'est pas conservé,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le prescrit sur l'implantation n'est pas respecté.

Avis FAVORABLE majoritaire (AATL-DU, IBGE, SDRB, Commune) aux conditions émises ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE minoritaire de l'AATL-DMS.

Considérant que le projet vise une rénovation lourde comportant démolition et reconstruction des volumes, agrandissement considérable de volume, changement de volumétrie de toiture et rajouts de lucarnes, pose d'isolation sur toute l'enveloppe du bâtiment, modification de façade et équilibre de proportion plein et vide, transformation de baies et changement des châssis (matériaux et division) ;

Considérant que le bâtiment présente un intérêt patrimonial grâce à son aspect pittoresque typique des villas champêtres de l'entre-deux guerres ;

Considérant que la rénovation projetée porte préjudice aux qualités patrimoniales du bien en ce qu'elle ne permet pas de préserver l'expression architecturale d'origine, qui constitue l'intérêt intrinsèque du bien tout en participant au caractère pittoresque historique du quartier.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05/09/2012
Objet n° 07

Dossier 16-40464-2012- Enquête n° 117/12

Demandeur : Monsieur et Madame Van Oye - Hansen Grégory & Caroline

Situation : Rue de Huldenberg de 7 à 9

Objet : Transformation de chambres de "bonnes" en un appartement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40464-2012 introduite le 29/03/2012 par Monsieur et Madame Van Oye-Hansen et visant la transformation de « chambres de bonnes » en appartement, sur le bien sis rue de Huldenberg, n°7 à 9;

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

Considérant que le bien se situe dans le PPAS n°8 et y déroge en ce qui concerne la forme de toiture ;

2 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé d'un dossier complet date du 05/06/2012;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation en raison de la **dérogation à la forme de toiture du PPAS n°8 (article 155§2 du Cobat) ;**

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 11/06/2012 au 25/06/2012 et qu'aucune observation n'a été introduit sur la demande telle qu'introduite ;

3 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un tissu continu de maisons unifamiliales et petits immeubles de rapport de gabarit général de R+2+toiture ;
- La rue de Hudenberg comprend ainsi plusieurs petits immeubles implantés avec recul par rapport à la rue et disposant de jardins à l'arrière du bâtiment ;
- L'immeuble du demandeur comprend en situation existantes 4 appartements implantés au premier et deuxième étage, le rez-de-chaussée étant affecté aux garages et caves, la toiture comprenant les « chambres de bonnes » et greniers
- La toiture a une forme hybride comprenant un mansard côté rue et un long versant peu pentu jusqu'en façade jardin ;
- Les « chambres de bonnes » disposent chacune d'une large lucarne en façade rue, dans le pan « mansard » et bien orientées à l'Ouest ;
- Le jardin, implanté au premier étage par rapport à la rue, est divisé en deux pour les 2 appartements de ce niveau
- Les immeubles voisins ont un gabarit de R+2+toiture à deux versants classiques ;

5 : description demande telle qu'introduite :

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve les 4 appartements existants et le volume général du projet côté rue ;
- Transforme la toiture en conservant le pan « mansard » à rue et en créant différent volume de type « mansard » en fonction de la profondeur du bâti, vu les terrasses projetées en façade jardin ;
- Crée un grand appartement 3 chambres dans ces combles ;
- Opte pour un parti architectural de jeux de toiture en zinc, tout en respectant des terrasses le long des mitoyennetés, afin de conserver un équilibre entre les volumes bâtis

4 : motivation sur la demande :

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La modification de la forme de la toiture, dans le cadre de son renouvellement est au profit de son esthétique et de l'équilibre des volumes existants dans la rue ;
- L'implantation d'un grand appartement de 3 chambres dans cet immeuble répond au bon aménagement des lieux, le quartier étant bien desservi par les transports en commun et disposant d'infrastructure tant de commerce que d'équipement à proximité ;
- Le parti architectural, qui crée un jeu de toiture en zinc, est au profit du respect du rythme des maisons de la rue aux travées plus étroites que celle de l'immeuble ;
- Le projet prévoit deux terrasses qui ne répondent cependant pas au code civil sans rehausse en mitoyenneté, ce qui porte atteinte aux propriétés voisines et amplifient le volume bâti, ce qui ne peut s'envisager, et qu'il s'indique d'en limiter l'accès en conséquence ou d'obtenir l'accord des voisins ;
- Les façades font apparaître une erreur de dessin , ce qu'il s'indique d'éliminer ;

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 :

- En ce qui concerne la pente de la toiture, (article 1,d du PPAS n°8) la dérogation peut s'envisager en raison de la forme existante et maintenue à rue et vu l'importance de la superficie de l'îlot et les distance aux premières maisons en vis-à-vis à plus de 40 mètres ;

5 : conditions 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 :

- Répondre au code civil pour les terrasses sans rehausse en mitoyenneté, soit par recul planté ou accord des voisins ;
- Corriger l'erreur de dessin dans les façades ;
- Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:
 - de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en maintiennent le programme
 - d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur les terrasses et une correction ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/09/2012
objet n° 08

Dossier 16-40529-2012- Enquête n° 124/12

Demandeur : Les jardins du vert chasseur sprl et les commerces de vert chasseur sprl – c/o Madame Landell Theresia

Situation : Chaussée de Waterloo de 938 à 942

Objet : la démolition de 3 immeubles et la construction d'un ensemble de 14 logements avec rez commercial et parking abritant 24 emplacements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40529-2012 introduite le 26/04/2012 par Les jardins du vert chasseur sprl et les commerces de vert chasseur sprl c/o Madame Landell Theresia et visant la démolition de 3 immeubles et la construction d'un ensemble de 14 logements avec rez commercial et parking abritant 24 emplacements sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 938 à 942 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 30bis - Quartier du Vert Chasseur - AGRBC du 10/03/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- article 1.3 : implantation ;
- article 1.5 : toitures ;
- article 1.7 : constructions mitoyennes ;
- article 4.2.4 : regroupement de parcelles ;

Considérant que la demande se situe partiellement sur le lot n° 1 du permis de lotir n°418 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 15/10/1996 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir pour les raisons suivantes :

- article B.2.2 : gabarit et densité
- article B.2.4 : matériaux et aspect des façades
- article B.2.5 : zone latérale
- article B.2.6 : zone de cours et jardins

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 pour les raisons suivantes :

- article 4, §1, c : profondeur ;
- article 6, §1 : toiture ;

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 requises pour les motifs suivants :

- Art. 153 §2 .al 2 & 3 du CoBAT du 27/05/2009 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;
- Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS ;
- Art. 155 §2 Dérogation à un permis de lotir ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2012 au 04/07/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Immeuble sis au 930 chaussée de Waterloo (voisin mitoyen de gauche) :
 - L'immeuble 930 est construit sur la mitoyenneté, or l'immeuble amené à être démolit au 938 est distant de +/- 15 cm de la mitoyenneté. Cette distance est-elle maintenue ? Si oui, qu'en sera-t'il de l'espace interstitiel ? Qui de la protection du mur mitoyen durant les travaux ?
- Immeuble sis au 8 champ du Vert Chasseur (1000 Bruxelles) en intérieur d'ilot :
 - Le projet présente une façade mitoyenne avec leur jardin. Ne faut-il pas respecter une distance de 5 mètres ?
- Pour un projet de cette ampleur, veiller à calculer le bassin d'orage avec une pluie de 100 l/m²/h ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/04/2012 : dépôt de la demande ;

14/06/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

- Service Vert le 28/06/2012 ;
 - Abattage d'arbre(s):
Un grand érable est à abattre.
Comment se fait-il que sur le plan N20H030 il y a beaucoup moins d'arbres qu'aux plans précédents (N20H020, H010, H000).
 - Maintien d'arbre(s):
Le grand marronnier à front de rue est à maintenir. Il est à noter qu'il a été très fortement élagué.
 - Protection des arbres durant les chantiers:
Prévoir une palissade du type "HERAS" ou en bois à l'aplomb des couronnes et ce avant et pendant toute la durée du chantier.
- Service Technique de la Voirie le 11/07/2012 ;
 - Bassin d'orages individuel
Le projet renseigne la pose de "citerne de rétention d'eau pluviale", mais omet de les compléter d'un bassin d'orage (= citerne de temporisation) dimensionné pour contenir 33 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale, placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ; l'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant.
 - Niveau d'implantation.
Le plan d'implantation comportera au minimum 2 repères altimétriques fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

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

- Bruxelles-Mobilité (AED) le 21/06/2012 ;
 - Pas d'objection de principe, mais demande le respect de l'article 6 du Titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables).
- Vivaqua le 14/06/2012 ;
 - Le projet est situé dans la zone de protection III de captage bruxellois. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux (voir liste de recommandations) ;
- SIAMU le 03/05/2012 ;
 - Prévoir une porte RF ½ h entre le parking et chacun des ascenseurs ;
 - Garantir 2 sorties de secours pour le parking ;

- IBGE le 01/08/2012 ;
 - o Recommandations concernant la proposition PEB : la valeur mentionnée pour l'indice de surchauffe est de 23.634Kh, dépassant largement le seuil de 17.500Kh. Il s'indique de revoir le projet pour que le risque de surchauffe redevienne raisonnable (8.000Kh) ;

4 : Description Situation Existante

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

- Les constructions sont situées le long de la chaussée de Waterloo, à l'embouchure de la rue Joseph Vanderlinden et de la rue des Astronomes. La chaussée est un axe structurant très important dans le paysage urbain de la commune. Si le côté des n°s impairs de la chaussée de Waterloo, à cet endroit, est plutôt caractérisé par un front bâti continu, le tronçon faisant l'objet de la demande est ponctué par des constructions implantées à l'alignement ou en recul, et par des bouquets d'arbres ;
- Le site faisant l'objet de la demande, est caractérisé par une construction pratiquement mitoyenne sur la gauche et implantée en recul, et, par 2 maisons jumelées de type 3 façades sur la droite. La zone intermédiaire est plantée par un marronnier majestueux et dominant le paysage ;
- Le terrain présente une pente descendante vers le fond de la parcelle ;
- La limite du terrain représente la limite communale (Uccle / Bruxelles) ;
- Les terrains voisins sont bâtis par :
 - o Une maison à usage de logement et bureaux sur la mitoyenneté de gauche, et de gabarit R + 1 + Toiture à plusieurs versants. Elle est implantée en recul par rapport à la voirie et présente un volume de raccord vitré et à toiture plate avec la parcelle faisant l'objet de la demande. Ce bâtiment et ses annexes présentent une profondeur de bâtisse importante ;
 - o Deux maisons jumelées sur la droite, implantées à l'alignement et présentant des façades latérales percées de différentes baies. Ces constructions présentent un gabarit R + 1 + Toiture à versants ou Mansart. Les toitures comptent également plusieurs lucarnes. La maison située à l'extrémité droite du terrain est comprise dans le permis de lotir n° 418 ;
 - o Les terrains voisins de droite, à proximité de l'angle avec le Champ du Vert Chasseur, sont bâtis par un ensemble mixte de commerces et logements, et parkings à l'avant-plan ;
 - o Plusieurs terrains à l'arrière sont bâtis de constructions à la densité moyenne et intégrées dans un cadre verdurisé abondant ;
- Les constructions figurant sur le terrain de présentent pas un intérêt patrimonial particulier ;
- Le quartier constitue un noyau commercial dynamique du Nord de la Commune. Il est principalement constitué d'immeubles mixtes de commerces et logements le long de la chaussée, et d'immeubles de logements dans les rues adjacentes ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la démolition des constructions sises au 938-940 et 942 chaussée de Waterloo ;
- Propose le maintien de plusieurs arbres remarquables sur la parcelle, dont l'imposant marronnier le long de la chaussée ;
- Vise la construction d'un ensemble de 14 logements (1 studio, 1 logement 1 chambre, 8 logements 2 chambres, et 4 logements 3 chambres) et 6 commerces (de superficie variant de 81 m² à 167 m², avec parking pour 24 emplacements voitures et 14 vélos en sous-sol. Cet ensemble, de gabarit R + 2 + étage en recul à toiture plate, est articulé autour de l'arbre remarquable à rue ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise la démolition de 3 constructions existantes, dans le but de recomposer un nouveau front bâti, articulé autour d'un arbre majestueux ;

- Le projet propose un ensemble de 14 logements, de 6 commerces et d'un parking souterrain de 24 emplacements, dans un quartier mixte de commerces et logements le long d'un espace structurant ;
- En ce qui concerne les prescriptions du PPAS n° 30 bis, les dérogations sont principalement liées à l'implantation du nouveau bâtiment et la réservation de reculs autour de l'arbre situé à l'avant-plan ;
- Les dérogations au permis de lotir sont liées à la création d'un ensemble architectural cohérent sur les 3 parcelles. Le permis de lotir prévoit un gabarit et une implantation identique à la construction existante ;
- Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont inhérentes aux possibilités de bâtir qu'offre le PPAS n° 30 bis ;

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

- Le projet, de par son programme, s'inscrit dans les objectifs de dynamisation de cet espace structurant et est compatible avec les affectations principales de la zone. Le projet prévoit la construction de 14 logements et de 6 commerces, ainsi que la création de 24 emplacements de stationnement couverts à l'usage tant des logements que des commerces ;
- En ce qui concerne l'implantation et le gabarit, ce projet s'articule autour du grand marronnier présent à l'avant de la parcelle. Celui-ci sera conservé ;
- Les différentes dérogations au PPAS sont principalement liées à l'implantation, en recul plus important du fait de la conservation de l'arbre :
 - (1.3) Le recul arrière de minimum 8 mètres est largement respecté par le projet, allant de 9,74mètres au sous-sol, à 18mètres en toiture, et qu'il n'est pas possible de respecter la règle de $L=2H$ vu le parti de conserver l'arbre côté rue. Le gabarit imposé à rue est, quant à lui, respecté et les constructions voisines et/ou en intérieur d'ilot sont suffisamment éloignées du projet pour ne pas subir de nuisances (perte d'ensoleillement, habitabilité,...). La dérogation à l'implantation est dès lors justifiée et peut s'envisager ;
 - (1.3) Les constructions souterraines ne respectent pas un recul des limites parcellaires de minimum 2,50m pour la construction du parking en sous-sol jusqu'à la limite parcellaire avec l'immeuble de gauche sis au n° 928. En situation actuelle, l'immeuble existant (et démolit) est déjà implanté contre la limite parcellaire. Le projet implique relativement peu de déblais par rapport au niveau naturel et, hors-sol, un retrait latéral de 3 mètres est effectivement respecté par rapport à l'immeuble voisin de gauche (sous réserve de l'élément en saillie aux 1er et 2ème étages, qui sera implanté à environ 1,50m de cet immeuble). La dérogation au PPAS peut dès lors s'envisager. Le projet est prévu en mitoyenneté et il s'indiquera de prendre toutes les précautions d'usage afin de respecter les droits civils des propriétés voisines ;
 - (1.3) Il est prévu un élément en saillie aux 1er et 2ème étages de l'immeuble projeté, du côté gauche vers l'immeuble voisin sis au n° 928, et se trouvant dans la zone latérale de 3 m. Cet élément en saillie, et ponctuel, est entièrement compris dans le volume bâti de l'immeuble existant (à démolir) du côté de la mitoyenneté. Par rapport à la situation existante, où aucun retrait latéral n'existe par rapport à l'immeuble mitoyen, le projet améliore les qualités urbanistiques de cette portion de voirie. La limite extrême de l'élément en saillie vers l'immeuble voisin de gauche est située à environ d'1,50m dudit immeuble, de sorte qu'un retrait latéral est effectivement respecté par rapport à l'immeuble existant et qu'aucune vue directe non conforme au Code Civil n'est dirigée vers ce bâtiment. Cet aménagement ponctuel permet un aménagement de qualité pour les logements et une diversité dans le nombre de chambres à coucher proposé.

Néanmoins, il s'indique de prévoir une couverture de type pergola verdurisée au-dessus de l'accès au parking souterrain, afin de garantir une meilleure habitabilité des espaces de vie ayant une vue sur ce passage ainsi que depuis la verrière de l'immeuble voisine de gauche. La dérogation ponctuelle peut dès lors s'envisager ;

- (1.5) le projet prévoit une toiture plate et non à versants pour l'ensemble de l'immeuble et les terrasses prévues en toiture pour le penthouse excèdent la largeur maximum de 4 m par terrasse. La conception architecturale du projet est celle d'un immeuble avec une toiture plate, à l'instar de la toiture plate de l'immeuble voisin de droite sis au n° 944. Cette option est cohérente dans le cadre du projet et s'intègre aux caractéristiques urbanistiques des constructions récentes environnantes. L'utilisation de la toiture plate est autorisée pour l'immeuble existant au n° 942 à démolir, et qui est repris dans le périmètre du permis de lotir n° 418, lequel prévoit, en son article B.2.3, que la toiture principale de cet immeuble soit traitée en unité de format et de pente par rapport à la maison mitoyenne n° 940, qui sera également démolie dans le cadre du projet et pour laquelle il est prévu, comme pour le reste du projet, une toiture plate. La largeur des terrasses s'explique par le souci de pouvoir attribuer aux deux penthouses prévus en toiture d'importants espaces de détente extérieurs bien orientés qui en amélioreront l'agrément et l'habitabilité, sans pour autant nuire aux immeubles voisins existants. Des toitures vertes sont aussi prévues sur les zones de la toiture du 2ème étage qui ne sont pas aménagées en terrasse, ainsi que sur la toiture au-dessus des penthouses. Les dérogations peuvent dès lors se concevoir, dans le cadre de ce projet global articulé autour de l'arbre à rue ;
- (1.7) La profondeur du bâtiment principal au rez-de-chaussée du côté de la rampe d'accès au parking ou du côté droit vers le n°944, excède une profondeur maximale de 15 m. Les deux immeubles existants de part et d'autre du terrain, qui seront démolis dans le cadre du projet, présentaient une profondeur nettement supérieure aux 15 m autorisés par le PPAS. Par rapport à la situation existante, le nouvel immeuble sera moins profond dans la partie qui sera implantée du côté de l'immeuble voisin de gauche sis au n° 928 et équivalente à celle de l'immeuble existant n° 942 à démolir, puis à reconstruire, dans la partie droite du projet. Le dépassement par rapport à la profondeur maximale autorisée à certains endroits du projet n'aura aucun impact préjudiciable pour les immeubles voisins.
Aux 1er et 2ème étages, l'immeuble projeté présente un décrochement par rapport à l'immeuble voisin de gauche sis au n° 928 supérieur à 3 m. Ce décrochement ne figure pas au rez-de-chaussée, ni en toiture, et n'est pas préjudiciable pour l'immeuble voisin de gauche, compte tenu du respect d'un retrait latéral minimum de 3 m aux deux étages concernés par rapport à cet immeuble voisin, ce qui permet d'atténuer, voire de supprimer tout impact pour ce dernier. Le décrochement à l'arrière par rapport à l'immeuble voisin s'explique aussi par la conservation de l'arbre à haute tige en zone de recul, qui a nécessité d'implanter la façade arrière de l'immeuble projeté plus en retrait de manière à avoir une profondeur de bâtisse suffisante pour garantir une bonne habitabilité aux logements à implanter dans les deux étages concernés. Néanmoins, la largeur de façade de l'étage en recul est fort invasif compte tenu du gabarit moindre de la maison voisine de gauche (REBETON) et des gabarits moyens des immeubles environnants. Il s'indique dès lors de réduire le gabarit de l'étage en recul jusqu'à la travée n°2 et rendre la toiture entre les axes 1 et 2 non accessible et verdurisée. Néanmoins, il s'indique de proposer une solution technique isolant visuellement et acoustiquement le garage par rapport au jardin (par exemple : rehausse du mur de séparation, pose de grilles acoustiques, ...).
La dérogation pourrait dès lors également se concevoir moyennant ces modifications ;

- (4.2.4) L'immeuble projeté, qui s'implante sur trois parcelles regroupées, a une largeur supérieure à 15mètres. Cette dérogation peut s'envisager, dans la mesure où la façade avant de l'immeuble n'est pas implantée sur un même plan, créant des décrochements rappelant le parcellaire et conduisant à ne pas conférer à l'immeuble un aspect monolithique. Compte tenu de la présence de l'arbre à haute tige qui sera conservé dans la zone de recul, la façade avant ne sera jamais visible dans sa totalité. À l'arrière, les éléments en saillie, les décrochements et les terrasses permettent de rendre acceptable le dépassement de largeur de 15m de la façade arrière. Néanmoins, il s'indique d'améliorer les qualités paysagères des abords du bâtiment en augmentant de manière significative la surface de terre arable autour du tronc de l'arbre à rue et augmenter les zones de pleine terre ou de plantations autour de l'immeuble et principalement en zone de recul ;
- Les différentes dérogations au Permis de Lotir 418 sont principalement liées à la démolition de l'immeuble existant de droite et construction d'un nouvel immeuble, dans l'esprit d'un projet global :
 - (B.2.2.), il est notamment stipulé ce qui suit : « *Le cas échéant, le bâtiment peut subir une rénovation lourde, voir être reconstruit dans sa volumétrie existante* » ; or, un élément en saillie du sous-sol jusqu'au +2 en façade latérale du n°942, une partie du garage en sous-sol, un balcon au 1er étage en façade arrière/latérale et certaines parties de la toiture du 2ème étage et du penthouse en toiture, excèdent la volumétrie existante de l'immeuble à démolir. Cette dérogation peut s'envisager, dans la mesure où les dépassements par rapport à la volumétrie existante de l'immeuble n° 942 à démolir sont très limités et qu'ils ne portent pas atteinte aux données essentielles du permis de lotir ;
 - (B.2.4), il est notamment stipulé ce qui suit : « *La création de saillies et balcons est interdite* » ; or, en façade latérale et arrière du n°942 à reconstruire dans le cadre du projet, il est prévu respectivement un élément en saillie du sous-sol jusqu'au +2 et un balcon. Cette option permet d'améliorer la fonctionnalité, le confort et l'habitabilité des logements concernés, sans avoir aucun impact préjudiciable pour l'immeuble sis au n°944, compte tenu de la présence des arbres à haute tige qui forment un écran végétal en mitoyenneté. la dérogation peut dès lors s'envisager ;
 - (B.2.5), la zone latérale ne prévoit pas d'aménagement mixte d'aire de parcage et de plantations paysagères. Cette dérogation est acceptable, dans la mesure où le parti architectural du projet a été précisément de supprimer toute aire de parcage existante en zone latérale du n°942 au profit d'un garage-parking sous l'immeuble projeté, ce qui constitue une amélioration appréciable par rapport à la situation existante. Il est prévu, pour cette zone latérale, non pas un aménagement mixte d'aire de parcage et de plantations paysagères, mais la conservation de l'écran végétal en mitoyenneté, des plantations existantes et la pose de pavés drainants. Il s'indique néanmoins de garantir la conservation et l'entretien de ce tampon végétal en augmentant la zone de pleine terre vers le projet en prévoyant un rétrécissement à 3 mètres de la bande minéralisée, tout en maintenant une largeur de 4 mètres pour les livraisons éventuelles au-delà de l'accès au commerce (entre les axes A et B) ;
 - (B.2.6), il est prévu qu'une partie du parking soit construite à l'arrière du n°942, au-delà de la volumétrie existante de l'immeuble à démolir, et en zone de jardin. Cette dérogation à la zone contiguë est acceptable, dans la mesure où elle résulte de la dérogation relative au volume de la construction dont il a été question ci-dessus (article B.2.2), laquelle implique une dérogation à l'affectation de la zone de cours et jardins contiguë, sans mettre en péril les caractéristiques essentielles de cette zone contiguë, puisque la quasi-totalité de la zone de cours et jardins du lot 1 bénéficie d'un aménagement paysager (jardin et plantations) ;

- Les prescriptions du RRU qui ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires du PPAS sont applicables au projet, en vertu de l'article 94 du CoBAT. Parmi ces prescriptions, il y a lieu d'avoir égard aux prescriptions du Titre Ier du RRU relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords ;
 - o Le projet doit être considéré comme une construction en mitoyenneté, c'est-à-dire une construction comportant au minimum un mur situé sur ou contre une limite mitoyenne latérale, compte tenu de l'implantation du parking et de sa rampe d'accès contre la limite mitoyenne latérale de gauche. L'immeuble projeté constitue, en outre, une construction de type trois façades, dans la mesure où dans sa partie droite, la façade latérale n'est pas implantée contre un autre immeuble et qu'elle respecte le retrait latéral imposé par le permis de lotir n°418.
 - o Les articles 3 à 6 et 9 à 16 du Titre Ier sont applicables au projet, lorsqu'ils ne sont pas en contrariété avec les prescriptions du PPAS.
 - o Pour ce qui concerne la profondeur (article 4, §1^{er}, c), il est stipulé que : « *dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine* » ; or, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, l'immeuble projeté dépasse de plus de 3 m l'immeuble voisin de gauche sis au n°928. Cette dérogation est acceptable, pour les mêmes motifs que ceux qui ont justifié la dérogation à l'article 1.7 du PPAS, à savoir que le dépassement en profondeur supérieur à 3 m par rapport à l'immeuble voisin de gauche sis au n°928 n'est présent qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble projeté et pas au rez-de-chaussée, ni en toiture, et qu'il n'est pas préjudiciable pour l'immeuble voisin de gauche, compte tenu du respect d'un retrait latéral minimum de 3 m aux deux étages concernés par rapport à cet immeuble voisin, ce qui permet d'atténuer, voire de supprimer tout impact pour ce dernier. Le dépassement de profondeur à l'arrière par rapport à l'immeuble voisin s'explique aussi par la conservation de l'arbre à haute tige en zone de recul, qui a nécessité d'implanter la façade arrière de l'immeuble projeté plus en retrait de manière à avoir une profondeur de bâtisse suffisante pour garantir une bonne habitabilité aux logements à implanter dans les deux étages concernés.
 - o Pour ce qui concerne la toiture (article 6, §1^{er}), il est stipulé que : « La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 (...) ; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 » ; or, la toiture de l'immeuble projeté excède de plus de 3 mètres la hauteur du profil le plus bas de la toiture du n°928 et dépasse la hauteur du profil le plus de la toiture de l'immeuble sis au n°944. Cette dérogation est acceptable, dans la mesure où le dépassement de toiture par rapport à la toiture de l'immeuble le plus haut (le n°944) est très limité et peu perceptible et celui par rapport à la toiture de l'immeuble le plus bas (le n°928) s'explique par la hauteur anormalement basse de la construction de référence implantée sur la limite mitoyenne (7,83 m), qui constitue, en réalité, un volume de transition entre l'immeuble existant à démolir sur le côté du gauche du terrain d'implantation et la maison existante implantée à l'alignement au n°928. Si l'on prend en considération à la hauteur du faite de la toiture à versants de cette maison existante (12,84 m), aucun dépassement en hauteur supérieur à 3 mètres n'est constaté au niveau de l'immeuble projeté.

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 :

- Réduire le gabarit de l'étage en recul jusqu'à la travée n°2 et rendre la toiture entre les axes 1 et 2 non accessible et verdurisée ;

- Prévoir une couverture de type pergola verdurisée au-dessus de l'accès au parking souterrain, afin de garantir une meilleure habitabilité des espaces de vie ayant une vue sur ce passage ainsi que depuis le verrière de l'immeuble voisine de gauche ;
- Proposer une solution technique isolant visuellement et acoustiquement le garage par rapport au jardin (par exemple : rehausse du mur de séparation, pose de grilles acoustiques, ...) ;
- Garantir 2 sorties de secours pour le parking ;
- Compléter, comme présenté par le demandeur en séance, le projet d'un bassin d'orage (= citerne de temporisation) dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale. L'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant ;
- Le plan d'implantation comportera au minimum 2 repères altimétriques fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée ;
- Justifier les écarts en ce qui concerne le nombre d'arbres dans les plans N20H030/ N20H020/ H010/ H000 ;
- Prévoir une palissade du type "HERAS" ou en bois à l'aplomb des couronnes et ce avant et pendant toute la durée du chantier ;
- Se conformer aux recommandations de l'IGBE en ce qui concerne le respect de la valeur du risque de surchauffe et adapter, le cas échéant, le projet en conséquence ;
- Améliorer les qualités paysagères des abords du bâtiment en augmentant de manière significative la surface de terre arable autour du tronc de l'arbre à rue et augmentant les zones de pleine terre ou de plantations autour de l'immeuble et principalement en zone de recul ;
- Garantir la conservation et l'entretien du tampon végétal en limite de droite, en augmentant la zone de pleine terre vers le projet et en prévoyant un rétrécissement à 3 mètres de la bande minéralisée, tout en maintenant une largeur de 4 mètres pour les livraisons éventuelles au-delà de l'accès au commerce (entre les axes A et B) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble du projet demeure cohérent et respecte les objectifs de requalification de cet axe structurant, tout en conservant un important arbre à rue ;
- d'être accessoires en ce que le nombre de logements et commerces demeure, ainsi que l'organisation du sous-sol ;
- de répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone latérale de droite sera augmentée.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05/09/2012
Objet n° 09

Dossier 16-40479-2012- Enquête n° 123/12

Demandeur : Madame MISSON Dominique

Situation : Avenue des Narcisses 7

Objet : la transformation du garage situé en intérieur de parcelle en une buanderie, aménagement des abords et installation d'un car-port + portail à l'avant de la parcelle en remplacement du garage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40479-2012 introduite le 02/04/2012 par Madame Dominique MISSON et visant la transformation du garage situé en intérieur de parcelle en une buanderie, aménagement des abords et installation d'un car-port + portail à l'avant de la parcelle en remplacement du garage sur le bien sis avenue des Narcisses, 7 ;

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 & ter (AGRBC du 10/06/1993) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Dérogation aux articles 1.3 (zone latérale) et 12.0 (zone de recul) ;

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

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

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

- Dérogation aux articles 1.3 (zone latérale) et 12.0 (zone de recul) ;
- Dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : construction en zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2012 au 04/07/2012 inclus, et les observations émises par VIVAQUA dans son courrier du 28/06/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/04/2012 : dépôt de la demande ;

14/06/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

- VIVAQUA, le 28/06/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert le long de l'avenue des Narcisses, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Sapinière au Nord et l'avenue des Aubépines au Sud ;
- La maison a fait l'objet du permis d'urbanisme récent 39.535, visant la construction d'une lucarne en toiture (façade latérale) et transformation de la couverture du jardin d'hiver
- Le bien dispose d'un garage intérieur à l'arrière ;
- Le couvert végétal est très présent au niveau de la zone de recul des différentes parcelles et les accès aux habitations sont intégrés à la végétation (portails en fer forgé de faible hauteur, ...) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la suppression du garage arrière au profit de la création d'espaces de service avec accès au jardin ;
- Propose la création d'un car-port pour 2 voitures à l'entrée du site, en zone de recul ;
- Implante un portail opaque à rue, et dont les dimensions ne sont pas spécifiées au plan ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet a pour but la suppression d'un garage situé au sous-sol et à l'arrière du bâtiment, au profit d'espaces liées à l'habitation et limitant de ce fait l'intrusion automobile à l'intérieur de l'îlot ;
- Le stationnement est reporté à l'avant de la parcelle sous forme de car-port pour 2 véhicules et l'accès à la propriété est matérialisé par un portail coulissant opaque ;

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

- La construction du car-port, empiétant sur la zone de recul et la zone latérale présente des dérogations importantes, compte tenu de la modification de l'aspect paysager de l'avant-plan de la maison. Ce type d'aménagement n'est pas représentatif du contexte urbanistique et ne peut s'envisager, compte tenu de l'importante minéralisation et de la suppression de la végétation sur la majeure partie de la zone de recul. Il conviendrait d'opter pour un aménagement paysager d'une zone de stationnement limité à 1 véhicule ;
- L'esthétique du portail proposé ne s'intègre pas aux caractéristiques paysagères des différentes zones de recul. L'option présentée privatise de manière inappropriée la parcelle et nuit à la lisibilité du bâtiment inscrit dans un environnement verdurisé. Il s'indique d'opter pour un dispositif plus transparent (grille ou tôle largement perforée) et d'une hauteur n'excédant pas 160 cm ;

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 :

- Renoncer à la construction du car-port, opter pour une zone de stationnement pour 1 véhicule dont le revêtement est perméable (pavés à joints ouverts, ...), intégrée dans un aménagement paysager (création de reliefs limitant les impacts du stationnement vers les propriétés voisines, densification de la végétation, ...)
- Aménager la limite séparative de la parcelle à rue au moyen d'une haie vive éventuellement doublée d'une grille et d'un portail ajouré sur au minimum 50 % de faible hauteur (160 cm) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le stationnement intérieur peut s'envisager à l'extérieur du bâtiment, limitant ainsi l'intrusion automobile à l'intérieur de l'îlot ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les options paysagères du quartier sont valorisées ;
- supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite, et non justifiées, en ce que les zones de recul et latérale demeurent non bâties.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/09/2012
objet n°10

Dossier 16-40516-2012 - Enquête n°119/12
Demandeur : Monsieur Puissant Bayens
Situation : Avenue Wellington 6
Objet : l'extension et la rénovation d'une habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40516-2012 introduite le 20/04/2012 par Monsieur Puissant Baeyens Michel et visant l'extension et la rénovation d'une habitation sur le bien sis Avenue Wellington 6;

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 Quartier Sud-Est (AGRB 10/06/1993) et y déroge en ce qui concerne la largeur des lucarnes (article 1.5 du PPAS)

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 la dérogation énoncée ci-avant, en application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/06/2012 au 05/06/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que le dossier a reçu un accusé de réception complet et date du 01/06/2012 ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure,
- L'avenue Wellington, orientée Nord/Sud, est représentative du quartier, et compte plusieurs petites parcelles également plus étroites que celles déterminées par le PPAS avec un minimum de 14ares
- La maison de la demande est en conséquence plus petites que celles du quartier, avec un gabarit de R+toiture, maison longue et étroite, implantée avec son faîte perpendiculairement à la rue ;
- La toiture comprend déjà une longue lucarne sur son pan sud, afin d'éclairer les pièces en toiture
- Maison blanche avec toiture de tuile, la maison est discrète derrière les haies et frondaisons du jardin ;
- Les maisons voisines présentent un gabarit nettement plus important

5 : description demande telle qu'introduite :

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale et porte sur l'agrandissement de celle-ci, et notamment :
 - o Du séjour en créant une annexe au rez-de-chaussée-de-chaussée côté jardin, dans le prolongement de la maison ;
 - o De la toiture par la création d'une seconde lucarne côté Nord de la toiture, de même longueur que celle existante et légèrement plus haute que celle-ci ;
- Opte pour un parti architectural en bois teinté gris clair, de sorte à souligner les différents volumes

6 : motivation sur la demande :

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

- Le programme de la demande permet à cette habitation de se doter du confort et de l'esthétique contemporaine ;
- Le projet d'agrandissement en façade arrière se conforme à l'article 6.1 du PPAS en ce qui concerne le recul latéral de plus de 3 mètres, vu la petite dimension de la parcelle ;
- La nouvelle lucarne en toiture, objet de la dérogation, conserve le caractère de la maison, à l'instar de la lucarne côté Sud et déjà existante ;
- Le parti architectural en bois gris clair permet à la fois de marquer la modification, tout en conservant le caractère de la maison

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 :

- En ce qui concerne le motif d'enquête, largeur des lucarnes (article 1.5 du PPAS 48 bis et ter, l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS), la demande peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant et notamment le petit gabarit de la maison existante et la présence d'une grande lucarne similaire du côté Sud du projet

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

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05.09.2012
Objet n° 11

Dossier 16-40522-2012- Enquête n° 122/12

Demandeur : Monsieur et Madame HALLOU Maréchal et GUIRAVOS Geneviève

Situation : Rue Emile Regard 17

Objet : la création de deux lucarnes et l'aménagement d'une terrasse sur la plate-forme

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40522-12 introduite par Monsieur et Madame Hallou-Maréchal Guiravos-Geneviève visant la création de deux lucarnes et l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme sur le bien sis Rue Emile Regard 17;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

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

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

- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6, §2,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 18.06.2012 au 02.07.2012:

- 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 19.06.2012;

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

- Vivaqua du 19.06.2012;

4 : description Sitex

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

- la maison unifamiliale entre mitoyen présente un gabarit R+2+T,
- elle est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mitoyen de gauche, le grenier n'est pas aménagé,
- en façade avant, un voile en béton existant est situé à l'arrière de la corniche débordante en brique, très faiblement visible de la rue,
- en façade arrière, la cheminée est implantée à l'angle du grenier, au bas du versant, la maison de droite présente un étage supplémentaire,
- la maison voisine de gauche a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de régularisation pour laquelle la terrasse aménagée au 3^{ème} étage doit être réduite de moitié, afin de réduire l'effet mirador,
- la maison de droite est plus haute d'un niveau,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise l'aménagement du grenier en family-room, la création d'une lucarne sur chacun des versants de la toiture et l'aménagement de la plate-forme en terrasse,

6 : motivation sur la demande

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

- les lucarnes se développent sur toute la largeur des versants de toiture,
- en façade avant, la présence du voile de béton, la faible hauteur de la surélévation proposée et le gabarit plus élevé de la maison de droite justifient la création d'une lucarne sur la largeur de la façade,
- en façade arrière, la présence de la cheminée et l'étage supplémentaire de la maison de droite justifient la création d'une lucarne sur la largeur de la façade,

- considérant qu'en séance, l'architecte propose de créer une toiture plate continue, dans le même profil que la maison de droite ;
- la terrasse a un impact invasif en créant un effet mirador en intérieur d'îlot ;

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

- Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :
- Ne pas dépasser la hauteur de la corniche par rapport au profil du mur mitoyen dans le cas de la réalisation d'une toiture plate ;
- Réduire l'aménagement de la terrasse à la moitié de la profondeur, conformément au permis d'urbanisme délivré pour la maison de gauche

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur la terrasse;

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 de 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 ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05/09/2012
Objet n° 12

Dossier 16-40551-2012-

Demandeur : Monsieur et Madame Mundula-Fontier Nino & Anne

Situation : Avenue Dolez 65

Objet : l'ajout d'une terrasse en façade arrière, avec accès jardin

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40551-2012 introduite le 14/05/2012 par Monsieur et Madame Mundula-Fontier et visant la construction d'une terrasse en bois au premier étage et en façade arrière d'une maison mitoyenne sur le bien sis avenue Dolez, 65;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de protection du Kawberg, zone verte classée et NATURA 2000;

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 ;

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

- le projet collé à la façade arrière de la maison existante et surplombant une verrière éclairant le rez-de-chaussée, ne peut avoir d'incidences sur la zone Natura 2000 en bout de jardin, d'autant que la terrasse s'inscrit entre les volumes bâtis des voisins et conserve l'entièreté de la zone de jardin existante (à environ 30 mètres de profondeur de jardin du site) ;
- l'espace jardin assure la transition, dont l'aménagement doit cependant assurer l'équilibre entre les zones et faire l'objet d'une gestion à décrire et joindre au dossier, de sorte à assurer la pérennité de la zone verte ;

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

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- Art. 237 du Cobat : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- Vu l'accusé de dossier complet du 05/07/2012 ;
- Vu l'avis négatif du 12/07/2012 de la Commission Royale des Monuments et Sites, au regard du programme de la demande et de l'encombrement déjà existant du jardin ;
- Vu l'accord des voisins de droite sur la demande, joint au dossier ;

4 : description Sitex

Vu les explications données en séance ;

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

- Le quartier se caractérise par un habitat ancien continu, formé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyenne ;
- Le terrain présente une déclivité importante ascendante vers le Kawberg, d'environ un étage entre le rez-de-chaussée à rue et le jardin ;
- Vu le caractère de ce tissu bâti plus ancien, ces maisons disposent pour beaucoup d'annexes implantées plus haut que le rez-de-chaussée à rue, ce qui est notamment le cas des maisons voisines de la demande dont l'annexe de la maison de gauche est très importante et porte fortement atteinte à l'ensoleillement du premier étage de la maison;

- La maison mitoyenne de la demande est implantée en milieu de rue et son jardin orienté Sud-Ouest est contigu à la zone classée du Kauwberg, repris en zone Natura 2000 ;
- La Maison existante présente un gabarit de bel-étage +1+toiture ;
- Le terrain côté jardin étant situé 1 étage plus haut que le niveau rue, la pièce arrière du rez-de-chaussée semi enterré est éclairé côté jardin par une verrière et est affectée en bureau ;
- Le premier étage est affecté en atelier côté rue et chambre côté jardin, cette dernière n'ayant pas accès au jardin en raison de la verrière couvrant le rez-de-chaussée plus profond ;
- Il en résulte que les pièces de jour se situent au deuxième étage côté rue et au premier étage côté jardin ;
- La maison voisine de gauche dispose d'une petite cour derrière son bâtiment principal mais présente une importante annexe en intérieur d'îlot, très présente tant pour la maison de la demande (vue et ensoleillement), que dans le paysage de cet intérieur d'îlot ;
- La maison voisine de droite présente un corps principal plus profond de 1,60mètre que celle de la demande ;

5 : description demande telle qu'introduite :

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale avec ses volumes et aménagements existants ;
- Crée une terrasse en façade arrière au premier étage côté jardin, en liaison avec les pièces de vie
- Implante l'ouvrage en dalle de verre du côté droit de la maison, contre le pignon mitoyen plus profond de la maison de droite ;
- Liaisonne cette terrasse au jardin par un escalier ajouré, ce qui nécessite l'ajout d'un pare-vue en mitoyenneté, objet d'un accord entre voisins joint au dossier ;

6 : motivation sur la demande :

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

Vu les particularités des lieux très particulières et notamment les problèmes d'ensoleillement de cette habitation ;

Considérant que la nouvelle terrasse est suspendue au-dessus de volumes existants et accolée à la façade arrière, ce qui en limite les incidences potentielles vis-à-vis de la zone Natura 2000 ;

Considérant que la demande permet de disposer d'un espace extérieur bien ensoleillé, contigu aux pièces de vie, situées au premier étage côté jardin et ouvrant la vue vers le Kauwberg ;

Considérant cependant que l'escalier ajouré présente un volume proéminent et peu esthétique ;

Que sa suppression pourra répondre aux objectifs de l'avis de la CRMS concernant le projet ;

Que l'escalier intérieur de la maison permet un accès aussi aisé vers le jardin ;

Considérant que le projet participe aux qualités de vie de cette habitation et lui permet une meilleure liaison avec son jardin ;

Vu l'accord avec les voisins sur le projet,

Vu l'enclavement de l'arrière de la maison par la très importante annexe de la maison de gauche ;

Considérant

Considérant que la profondeur importante du jardin permet de créer une zone de transition harmonieuse entre le bâti et la zone classée, tant pour les vues vers et depuis celui-ci que pour la faune et la flore qu'il s'indique d'y développer ;

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

Vu l'avis de la CRMS, et l'impact du projet sur les vues vers et depuis celui-ci, vu la proximité de la zone NATURA 2000, considérant que la parcelle comprend déjà une haie en fond de parcelle ;

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

- Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :
 - o supprimer l'escalier d'accès de la terrasse vers le jardin

Considérant que cette modification réponde aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle conserve la terrasse et assure une transition harmonieuse avec le site classé et zone NATURA 2000 du Kauwberg ;
- est accessoire en ce que le logement conserve un espace extérieur contigu aux pièces de vie ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles améliorent les vues depuis le site classé

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 de 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 ;

Conditions à mettre dans le permis :

- supprimer l'emploi de tout pesticide sur la parcelle;
- éliminer les espèces invasives, s'il échet, comme la renouée du japon, la balsamine de l'Himalaya,... ;
- éliminer la pollution lumineuse et notamment tout spot de jardin.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05.09.2012
Objet n° 13

Dossier 16-40537-2012- Enquête n° 120/12

Demandeur : Monsieur et Madame Rodolphe de Crombrughe

Situation : Avenue Coghen de 163 à 165

Objet : Rénovation et extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40537-12 introduite par Monsieur et Madame Rodolphe de Crombrughe visant Rénovation et extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Coghen de 163 à 165;

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

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

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

○ dérogation à l'implantation (titre I du Règlement régional d'urbanisme, article 4, 2° a),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 18.06.2012 au 05.09.2012:

○ l'absence de réclamation ou observation

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

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18.06.2012;

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

○ Vivaqua du 19.06.2012,

4 : description Sitex

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

○ les deux maisons présentent un gabarit bel étage +1+Toiture Mansart, forme un ensemble architectural,

○ le toit de la maison de gauche est un peu plus haut, l'immeuble de gauche est beaucoup plus haut (bel étage+4+étage en recul),

○ en façade arrière les deux maisons sont différentes, le 163 est composée de 3 pièces en enfilade au rez-de-jardin et rez-de-chaussée, de 2 pièces au 1^{er} étage et en toiture, le 165 présente une annexe sur 3 niveaux accolées au n°163,

○ les deux parcelles se prolongent par un garage square Coghen,

○ le garage du 163 sur le square Coghen présente un double garage pour lesquels les manœuvres sont très difficiles vu l'étroitesse du square,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise pour le n°163:

○ la réorganisation intérieure,

○ la rénovation et son extension au rez-de-jardin en vue de créer une piscine intérieure,

○ l'aménagement d'une terrasse sur l'extension,

○ l'extension du 1^{er} étage,

○ l'extension du 2^{ème} étage et l'aménagement d'une nouvelle terrasse sur l'extension du 1^{er} étage,

○ l'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-chaussée,

○ le placement en façade arrière d'un isolant sur parement en briques de teinte différentes du n°165 pour conserver la lecture du parcellaire,

○ la reconstruction du double garage en 1 seul garage, afin d'assurer les manœuvres dans le square Coghen qui est étroit,

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- la réunion des deux maisons par le percement de quelques baies,
- la création d'une piscine au sous-sol du n°163 ;
- l'extension arrière du n°163 dans le profil du mur mitoyen n°159 ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que :

- le projet ne modifie pas les façades avant,
- il rénove et agrandit essentiellement le n°163 dont l'extension au rez-de-jardin est l'objet de la dérogation au Règlement régional d'urbanisme
- l'extension du n°163 adapte le profil de la construction au n°165,

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité:

- l'extension du rez-de-jardin du n°163 s'adosse au profil du mur mitoyen de jardin de l'immeuble de droite,
- les jardins sont profonds et couvrent le garage du square,

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

Avis FAVORABLE

Condition à inscrire dans le permis :

- Prévoir un bassin d'orage conforme au Règlement Régional d'Urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05.09.2012
Objet n° 14

Dossier 16-40539-2012- Enquête n° 125/12

Demandeur : Madame Deletaille Laurence

Situation : Rue du Roseau 21

Objet : la construction d'un abri pour vélo, bois, poubelles et boîte aux lettres en zone de recul

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40539-12 introduite par Madame Deletaille Laurence visant la construction d'un abris pour vélo, bois, poubelles et boîte aux lettres en zone de recul sur le bien sis Rue du Roseau 21;

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

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 :

- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 11, zone de recul aménagée en jardinnet,
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.06.2012 au 04.07.2012:
- 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 13.06.2012;

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

- Vivaqua,

4 : description Sitex

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

- la maison unifamiliale entre mitoyen est implantée en recul,
- la rue fait l'objet d'inondation lors d'orage important,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'un abri vélo, bois, poubelles, boîte aux lettres à l'avant de la zone de recul, présentant un mur enduit caché par la haie existante, dans le but également de ralentir les eaux en cas d'inondation,
- l'aménagement, dans la zone de recul d'un jardin planté (buissons et arbustes),

6 : motivation sur la demande

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

- le projet maintient la haie existante marquant l'alignement,
- les abris sont situés à l'arrière de la végétation, et seront peu visibles,
- le projet tend à protéger la maison des inondations en cas de forte pluie,

Considérant que l'atteinte à la zone de recul est faible et se justifie en raison de sa situation en fond de vallée,

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 ») ;

Considérant à cet égard :

- que le terrain est situé dans les 60 mètres de la zone verte à haute valeur biologique du Kinsendaël ;
- que parmi les quelques parcelles qui font face à la zone Natura 2000, plusieurs sont construites sous forme d'un front bâti;

- que la parcelle est profonde et que le talus du chemin de fer est un élément environnemental important dans les environs immédiats,
- que le projet a un faible impact dans le paysage, le maintien de la haie et de l'aménagement de la zone de recul proposé,
- prévoit la plantation de buisson et d'arbuste dans la zone de recul et d'un revêtement perméable,

Considérant dès lors que le projet n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 de manière significative;

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

- Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :
- Reculer le muret de 30cm pour permettre le développement d'une haie à planter à 0,5m de l'alignement ;
- Limiter la hauteur des murets (à l'arrière de la haie et de l'abri bois et vélo) à 0,80m ;
- Prévoir une toiture légère pour l'abri vélo détachée du muret (sur petits piliers) afin d'alléger son aspect ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- sont accessoires en ce qu'elles limitent l'impact du projet en zone de recul et réduisent la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;

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 de 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 ;

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

L'AATL-DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05.09.2012
Objet n° 15

Dossier 16-40538-2012

Demandeur : Monsieur et Madame Verdussen Jérôme

Situation : Rue Rittweger 37

Objet : la modification de la teinte de la façade à rue

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40538-12 introduite par Monsieur et Madame Verdussen Jérôme visant la modification de la teinte de la façade à rue sur le bien sis Rue Rittweger 37;

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

2 : Avis de la Commission de concertation

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

- 21. ZICHEE : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19.06.2012;

4 : description Sitex

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

- la maison unifamiliale entre mitoyens, comme plusieurs maisons de la rue est en briques peintes (gris clair, blanc, gris foncé, rose),
- le PU 39090 a permis la rénovation de la maison et son extension arrière,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise le changement de couleur de la façade avant en gris foncé,

6 : motivation sur la demande

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

- les façades de ce tronçon de rue sont généralement enduites et peintes de teintes claires,
- la teinte foncée proposée ne s'harmonise pas avec le quartier, renforce la présence de la façade au détriment de l'ensemble de maisons similaires de type ouvrier,
- La Commission ne peut encourager l'usage de peinture de teinte foncée ;
- En séance, le demandeur a présenté une teinte alternative (beige), préférable à celle figurant dans la demande.

Avis FAVORABLE à condition de fournir un échantillon de la teinte beige proposée en séance de commission de concertation.