

Séance du 16 janvier 2013 / Zitting van 16 januari 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 224/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.780-2012
Situation : Chemin de la Forêt, 25
Demandeur : Monsieur et Madame SALENGROS-VILBAJO
(L'extension d'une maison uni-familiale)
- 2) 225/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.580-2012
Situation : Avenue Vanderaey, 63
Demandeur : Madame Gisèle DUBRAY
(La démolition d'une habitation uni-familiale jumelée)
- 3) 227/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.714-2012
Situation : Avenue Coghen, 147
Demandeur : Madame KLEIN Martine
(La mise en conformité de l'aménagement des combles, de l'augmentation du nombre de logements (2 à 3) et de la construction d'une annexe au bel étage)
- 4) 228/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.752-2012
Situation : Avenue de Messidor, 109
Demandeur : BV Invest sprl - Monsieur VANDAMME Michel
(La rénovation et l'extension d'un immeuble de logement)
- 5) 226/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.803-2012
Situation : Avenue Latérale, 53
Demandeur : Monsieur THOMAS Christophe
(L'aménagement de 4 emplacements de parking dans un jardin)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16.01.2013
objet n° 1

Dossier 16-40780-2012- Enquête n° 224/12

Demandeur : Monsieur et Madame Salengros-Vilbajo

Situation : Chemin de la Forêt 25

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40780-2012 introduite le 20.11.2012 par Monsieur et Madame Salengros-Vilbajo et visant l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Chemin de la Forêt 25;

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

Evaluation préalable des incidences

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

Considérant que la demande 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 :

- il n'est pas utilisé de pesticide,
- il n'y a pas d'éclairage de jardin,
- il n'y a pas de plantations invasives,
- l'extension de la maison est tout à fait accessoire,

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

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

- la maison est située dans la zone de servitude au pourtour des bois,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14.12 au 28.12.2012 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20.11.2012: dépôt de la demande

18.12.2012: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 20.12.2012

4 : Description Sitex

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

- La maison 3 façades est implantée en recul (+/- 8m) du chemin et est située entièrement dans les 30m de la zone de servitude au pourtour des bois,
- Elle est composée de deux travées, une travée de lieux de vie et une travée de locaux de services qui est moins profonde et en recul par rapport à la façade avant,
- La maison a été agrandie en 2006, pour moins de 20% du volume,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise une légère extension de la maison dans l'angle avant gauche de la maison en vue de réorganiser l'entrée avec un sas et d'agrandir une chambre à l'étage,
- le réaménagement de l'accès piéton en façade latérale,

6 : Motivation sur la demande

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

- l'extension de la maison, y compris celle de 2006, ne dépasse pas 20% du volume,
- le projet permet de réduire la masse volumétrique de l'extension de 2006, au 2^{ème} étage, en créant une façade avant sur la largeur du bâti,

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

- La maison est située en zone de servitude au pourtour des bois, dans les 30 premiers mètres, ce qui limite l'extension de la maison à 20% de son volume,

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

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

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/01/2013
objet n° 2

Dossier 16-40580-2012- Enquête n° 225/12

Demandeur : Madame Dubray Gisèle représentée par un administrateur provisoire : M. Bogaerts Bogaerts

Situation : Avenue Vanderaey 63

Objet : la démolition d'une habitation unifamiliale jumelée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40580-2012 introduite le 04/06/2012 par Madame Debray Gisèle représentée par un administrateur provisoire M. Bogaerts Michel et, visant la démolition d'une maison unifamiliale jumelée, sur le bien sis 63 rue Vanderaey;

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

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

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

- Prescription générale 0.12 du PRAS en ce qui concerne la démolition de tout ou partie d'un logement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2012 au 28/12/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 18/12/2012 ;

Vu les avis du Service de la Voirie en date du 13/12/2012 et 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 ouvert formé de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées et de petits immeubles de logements ;
- La rue présente une pente ascendante depuis l'avenue de la Fauvette et de plus en plus prononcée vers le Dieweg ;
- La parcelle de la demande est implantée dans le bas de la rue, dans le tournant de celle-ci et présente une orientation nord à rue et sud côté jardin ;
- La maison unifamiliale existante présente :
 - un volume principal de bel étage +2+toiture, implanté en mitoyenneté gauche d'une maison similaire ;
 - un double volume secondaire implanté en façade latérale droite de gabarit R+1 en façade avant et R+2 en partie arrière, pour partie implanté contre la volumétrie existante du pignon de la maison voisine de droite ;
 - un décalage d'implantation avec la maison voisine de droite, soit plus en retrait par rapport à la rue, vu la situation de la parcelle dans le tournant de celle-ci ;
- Le jardin, vu les particularités des lieux et le peu de profondeur de la parcelle, est plus important devant la maison qu'à l'arrière;
- La parcelle est bordée à l'arrière par deux bâtiments implantés en intérieur d'îlot de gabarit R+toiture et R+1+toiture ;
- La parcelle comprend une dénivellation ascendante côté jardin de plus d'un demi-niveau ;
- La maison jumelle de gauche présente le même gabarit et la même esthétique de façade ;
- La maison voisine de droite est implantée proche de l'alignement et présente un gabarit de R+1+toiture de type « mansart » ;

Considérant que la maison a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité du Bourgmestre émis en date du 04/10/2010 ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- démolit la maison existante;
- crée une pelouse et clôture le terrain afin d'en assurer la sécurité ;

- prévoit le bardage des mitoyennetés en ardoise sur les parties démolies ;
- intègre au dossier une « note décrivant les moyens de mise en œuvre pour assurer la stabilité et la protection des mitoyens » ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que l'arrêté du Bourgmestre émis en date du 04/10/2010 est un arrêté d'insalubrité, il n'impose pas la démolition de la maison mais demande la rénovation du bien ;

Considérant que la demande ne rentre pas dans un des cas prévus par l'article 0.12 des prescriptions générales du PRAS pour autoriser une suppression de logement.

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16.01.2013
objet n° 3

Dossier 16-40714-2012- Enquête n° 227/12

Demandeur : Madame Klein Martine

Situation : Avenue Coghen 147

Objet : la mise en conformité de l'aménagement des combles, de l'augmentation du nombre de logements (2 à 3) et de la construction d'une annexe au bel étage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40714-2012 introduite le 26.09.2012 par Madame Klein Martine et visant la mise en conformité de l'aménagement des combles, de l'augmentation du nombre de logements (2 à 3) et de la construction d'une annexe au bel étage sur le bien sis Avenue Coghen 147;

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

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

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

- 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14.12 au 28.12.2012 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26.09.2012: dépôt de la demande

18.12.2012: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 19.12.2012

4 : Description Sitex

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

- La situation de droite porte sur une maison bifamiliale entre mitoyens, de gabarit bel étage +1+toit mansard comprend un garage au demi sous-sol, un appartement 1 chambre au bel étage et un duplex au 1^{er} étage et étage mansardé, une terrasse au 2^{ème} étage non conforme au Code civil (PU 19923),
- La maison est un peu plus haute que les deux maisons voisines,
- Elle est composée de 3 pièces en enfilade. Dans la travée d'accès, la profondeur de la maison est un peu moins profonde, laissant une terrasse qui donne accès au jardin par quelques marches,
- Le demi-sous-sol est au niveau du jardin en façade arrière, orienté à l'ouest,
- La situation de fait fait état de 3 appartements et d'une extension cuisine au rez-de-chaussée, depuis au moins 50 ans selon le demandeur,
- Des travaux ont été exécutés sans permis d'urbanisme:
 - la construction d'une cuisine en partie sur la terrasse et en porte-à-faux,
 - la couverture du solde de la cour et d'une partie de l'escalier menant au jardin,
 - l'aménagement d'une chambre dans l'ancienne cuisine,
 - l'aménagement d'un appartement en duplex dans les combles,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité :

au bel étage:

- de la transformation du bel étage en un appartement de 2 chambres,
- de la construction d'une petite annexe au bel étage, réduisant la cour ainsi que le déplacement de l'escalier vers le jardin et la pose d'un bardage à 45° sur la façade de cette annexe,
- de la couverture de la cour et d'une partie de l'escalier,

au 1^{er} étage:

- de l'aménagement d'un appartement de deux chambres et du réaménagement des services,

dans les combles:

- o de la création d'un duplex de deux chambres. Une douche donne directement dans la plus petite chambre,

6 : Motivation sur la demande

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

- o vu la couverture de la cour et d'une partie de l'escalier extérieur, le retrait de la chambre supplémentaire du bel étage par rapport à la façade arrière en fait une pièce de vie qui ne bénéficie que de peu de lumière naturelle. Cet aménagement n'offre pas de qualité suffisante d'habitabilité de la chambre,
- o la terrasse du 2^{ème} étage n'est pas conforme au code civil,
- o une douche donne directement dans la seconde chambre du duplex,

Considérant que ces aménagements sont peu qualitatifs;

Que la demande n'a pas eu pour objet d'améliorer l'habitabilité des logements;

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

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

- o au bel étage, la petite chambre ne bénéficie pas d'éclairage naturel suffisant. Modifier l'aménagement pour un appartement de 1 chambre ;
- o améliorer l'aménagement du 2^{ème} étage en modifiant l'accès de la douche hors de la chambre,
- o corriger l'aménagement de la terrasse au 2^{ème} étage afin de le rendre conforme au Code civil (retrait latéral de 1,90m du côté droit, indiquer le mur de gauche qui empêche les vues vers la parcelle de gauche),
- o corriger le plan au bel étage (le WC est dans l'escalier venant de la cave !),
- o corriger le formulaire (1 emplacement dans le garage),

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de 3 logements est conservé ;
- o d'être accessoires en ce qu'elles permettent d'améliorer l'habitabilité des logements ;
- o de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que certaines chambres présentent une habitabilité réduite et que le projet comprend quelques erreurs;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- o 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 ;
- o de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/01/2013
objet n° 4

Dossier 16-40752-2012- Enquête n° 228/12

Demandeur : Monsieur Vandamme Michel - BV invest S.P.R.L.

Situation : Avenue de Messidor 109

Objet : La rénovation et l'extension d'un immeuble de logement.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40752-2012 introduite le 26/10/2012 par la BV INVEST c/o Monsieur Michel Vandamme et visant la rénovation et la transformation d'un immeuble de logements, sur le bien sis avenue Messidor, 69;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne :

- la profondeur de bâtisse (Article 4 titre I) ;
- la hauteur de bâtisse (article 6 titre I)

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2012 au 28/12/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Les profondeurs des étages ne respectent pas les règles du Règlement Régional de l'Urbanisme. La profondeur déjà importante sera augmentée. Dans le plan, ces ajouts sont présentés comme des terrasses arborées et auront un impact sur les parcelles contigües par une diminution de l'ensoleillement et des vues directes et indirectes :
 - Le projet prévoit un approfondissement de 1 niveau par rapport au niveau le plus bas. Or le sol est à grande majorité du sable et cela risque d'apporter des désordres structurels.
 - L'extension prévue au rez-de-chaussée sort des gabarits autorisables, empiète une partie de l'espace vert et crée des vues. Les extensions aux étages créeront des problèmes de lumière et de vues également.
- Le projet ne prévoit pas d'emplacements pour voiture supplémentaires. Avec 3 appartements il y aura environ 5 voitures en plus, alors que le quartier comporte déjà des problèmes à ce niveau.
- Rien n'est prévu en terme de local poubelles, vélo, caves.
- Le projet changerait la typologie de la maison et ne correspondrait donc plus à celle des maisons du quartier, qui sont toutes uniformes, avec le risque d'avoir un living juste à côté de la chambre des voisins (et des problèmes de nuisances sonores).

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 18/12/2012 ;

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie le 21/11/2012 ;

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'habitations unifamiliales et d'immeubles à appartements multiples, de sorte que le tissu est disparate, tant en gabarit qu'en esthétique ;
- La rue présente de plus une déclivité importante, avec son point le plus haut proche de la parcelle du demandeur ;
- Celle-ci, orientée nord à rue et sud côté jardin, présente une dénivellation descendante d'environ un mètre entre le niveau de la rue et celui de l'arrière de l'immeuble existant, et qui s'accroît dans le jardin ;
- L'immeuble existant présente :
 - un gabarit de R+2 étages et toiture plate ;
 - deux logements, soit un par étage ;

- un garage au rez-de-chaussée;
- outre son gabarit principal, une annexe le long de la mitoyenneté gauche sur 2 niveaux ;
- L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit de R+2+toiture légèrement mansardée et s'implante plus haut dans la rue ;
- L'immeuble de droite présente un gabarit similaire à celui de la demande et s'implante légèrement plus bas dans la rue, vu la forte déclivité de celle-ci ;
- La parcelle comprend une végétation sauvage, vu son manque d'entretien, et les photos font apparaître la présence d'arbres fruitiers palissés en limite parcellaire droite ;

5 : Description de la demande telle qu'introduite :

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- modifie le gabarit existant en:
 - créant un sous-sol partiel à l'arrière de la maison et en approfondissant celui-ci d'environ 7 mètres dans la dénivellation existante du terrain ;
 - prolongeant celui-ci d'une terrasse intégrée dans le terrain afin de récupérer la pente naturelle du terrain ;
 - approfondissant le rez-de-chaussée côté jardin d'environ 2,75 mètres, avec la création d'une terrasse partielle sur l'extension du sous-sol ;
 - agrandissant le premier étage en façade arrière le long de la mitoyenneté droite à la même profondeur que l'annexe existante du côté gauche ;
 - surélevant l'annexe existante au deuxième étage ;
 - créant un étage en toiture en recul des deux façades contre le pignon en attente de l'immeuble de gauche ;
- propose d'ajouter un logement dans ce petit immeuble de rapport, soit une répartition de :
 - un logement 2 chambres en duplex rez-de-chaussée existant et sous-sol créé ;
 - un logement 2 chambres tel qu'existant au premier étage;
 - un logement 3 chambres en duplex deuxième étage et étage en recul ajouté ;
- isole totalement l'immeuble avec un crépis gris moyen et retravaille son esthétique en conséquence ;
- complète le dossier d'un contrat de location de garage dans un immeuble avoisinant pour intégrer le nouveau programme au quartier ;

6 : Motivation sur la demande

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

- En ce qui concerne le gabarit :
 - La création d'un sous-sol peut s'envisager, mais l'ampleur des déblais, visibles en coupe, en justifie difficilement l'option, d'autant que la profondeur envisagée d'environ 7 mètres par rapport à la situation existante est trop importante et objet d'une des dérogations au RRU (article 4 titre I), celle-ci étant encore augmentée par la modification du relief pour la terrasse, nécessaire pour rattraper le dénivelé existant du terrain peu pentu ;
 - L'agrandissement du rez-de-chaussée en façade arrière peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la présence d'un grand mur mitoyen en limite mitoyenne droite et la présence d'une terrasse surélevée en mitoyenneté gauche, ne répondant pas au code civil en matière de vue ;
 - L'approfondissement du premier étage à la profondeur de l'annexe existante porte atteinte à l'ensoleillement de la maison de droite et agrandit le mur œillère e manière trop importante ;
 - La surélévation du volume de l'annexe au deuxième étage et objet d'une dérogation à la profondeur et hauteur de bâtisse du RRU (article 4 et 6 titre I) ne peut s'envisager en regard des particularités des lieux et notamment la présence du grand mur mitoyen existant portant déjà ombre au voisin ;
 - L'extension en toiture, objet d'une dérogation à la hauteur de bâtisse du RRU (article 6 titre I) contre la mitoyenneté gauche respecte des reculs qui limitent l'atteinte à l'ensoleillement pour les maisons environnantes et s'inscrit dans les volumes bâtis environnants ;
- En ce qui concerne le programme :
 - L'immeuble ne comprend qu'un seul garage pour deux logements en situation existante dans un quartier où le parking présente un réel problème ;

- L'ajout d'un logement ne peut justifier les nombreuses dérogations que présente le projet : l'impact de l'importance des déblais en ce qui concerne les nuisances du chantier ne peut s'envisager au regard des particularités des lieux ;
- La modification du programme de deux en trois logements engendrent des agrandissements peu adaptés au site, dont notamment :
 - les importants déblais induits par le sous-sol projeté avec la terrasse complémentaire nécessaire pour récupérer le niveau naturel du terrain peu pentu;
 - l'approfondissement du bâti en sous-sol porte atteinte à la zone de jardin ;
- Le projet ne comprend pas de locaux collectifs et notamment de rangement vélos et poussettes (titre II du RRU);

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

- En ce qui concerne la profondeur de bâtisse du RRU (article 4 titre I) :
 - Les excavations projetées du sous-sol sont trop importantes au regard de la faible pente existante du terrain et qu'il s'indique d'en limiter la profondeur à celle du rez-de-chaussée, afin de limiter la dérogation et d'inscrire le projet dans le tissu environnant ;
 - La profondeur agrandie du rez-de-chaussée nécessite une légère rehausse du mur mitoyen droit existant et nettement plus profond, ce qui peut s'envisager pour répondre au bon aménagement des lieux et notamment au regard des particularités de lieux décrites ci-avant ;
 - Celle du premier étage ne peut s'envisager en regard de l'orientation de la parcelle et qu'il s'indique d'adapter le programme en fonction des volumes qui puissent s'inscrire dans le tissu bâti environnant ;
- En ce qui concerne la hauteur de bâtisse du RRU (article 4 titre I) :
 - La surélévation de l'extension existante ne peut s'envisager comme décrit ci-avant ;
 - L'ajout de l'étage en recul qui dépasse le profil de la toiture voisine de gauche peut s'envisager en regard des particularités des lieux et du tissu bâti environnant, comprenant à la fois des maisons unifamiliales et des immeubles à logements multiples de gabarits nettement plus importants ;
- En ce qui concerne le programme :
 - La modification du programme ne peut s'envisager qu'au regard des volumes potentiels et qu'il s'indique de créer deux beaux duplex sur cette parcelle, soit :
 - un appartement duplex comprenant le rez-de-chaussée et le premier étage;
 - un appartement duplex tel que proposé au deuxième étage dans l'étage en recul ajouté ;
 - intégrer les locaux communs aux logements multiples du RRU (titre II) ;

En ce qui concerne les observations introduites :

- Les augmentations de volumes, moyennant les conditions émises, s'inscrivent dans le tissu bâti environnant et permettent à ces logements d'accueillir des familles, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Les terrasses projetées, moyennant les diminutions de volumes demandées, répondent au code civil en matière de vue et s'inscrivent dans les caractéristiques des immeubles avoisinants ;
- Le quartier est bien desservi en transports en communs et notamment par la navette 4 à proximité du projet ; il comporte également à proximité centre commercial et équipements collectifs de toute sorte (écoles de jour et du soir, centre culturel, centre sportifs,...);

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 d'un éventuel sous-sol à celle du rez-de-chaussée projeté et supprimer toute modification du relief au-delà ;
- Supprimer l'agrandissement du premier étage en façade arrière le long de la mitoyenneté droite ;
- Supprimer la rehausse de l'annexe en mitoyenneté gauche du projet au deuxième étage;
- Limiter le programme du projet à deux logements répartis comme précisé ci-avant ;
- Intégrer au projet les locaux communs aux logements multiples du RRU (titre II) ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles permettent une série d'extensions et en limitent d'autres pour limiter les dérogations demandées ;

- d'être accessoires en ce qu'elles permettent d'accueillir des familles plus nombreuses ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles restreignent les volumes projetés et en conséquence nécessitent d'adapter le programme ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et 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 aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16.01.2012
objet n° 5

Dossier 16-40803-2012- Enquête n° 226/12

Demandeur : Monsieur Thomas Christophe

Situation : Avenue Latérale 53

Objet : l'aménagement de 4 emplacements de parking dans un jardin

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40803-2012 introduite le 03.12.2012 par Monsieur Thomas Christophe et visant l'aménagement de 4 emplacements de parking dans un jardin sur le bien sis Avenue Latérale 53;

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

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

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

- actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14.12 au 28.12.2012 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03.12.2012: dépôt de la demande

18.12.2012: accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis de VIVAQUA du 19.12.2012,

4 : Description Sitex

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

- La parcelle se développe essentiellement en intérieur d'îlot ; une maison typique des années 60 est bâtie en fond de parcelle, dégageant le jardin au sud, en pente descendante vers l'avenue,
- La parcelle est entourée d'arbres,
- La parcelle de gauche comprend une maison implantée en recul,
- Le PU 40740 permet la rénovation de la maison et l'aménagement du jardin à gauche de la maison,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'aménagement de 4 emplacements de parking extérieurs, le long de la limite parcellaire de droite et d'une grande zone de manœuvre,

6 : Motivation sur la demande

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

- Les 4 emplacements sont proches de la limite parcellaire de droite, alors que la maison voisine est implantée en recul,
- La minéralisation de la parcelle est importante avec ces 4 emplacements, la zone de manœuvre et l'accès au garage existant dans la maison, bien que par ailleurs le jardin est largement planté,
- Vu les emplacements possibles dans le garage, il y a lieu d'éviter d'introduire des véhicules en intérieur d'îlot,

7 : 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 :

- organiser une zone de retournement pour sortir du garage à la place de l'emplacement n°2,
- supprimer l'emplacement n°1,

- prévoir un revêtement non bruyant (pas de graver) et perméable pour les 2 emplacements et la zone de retournement (par exemple dalle de gazon renforcé),
- entourer ces 3 zones de haies sur les 3 côtés,
- terminer la zone de plantation à gauche du chemin d'accès pour épaissir la végétation vis-à-vis de la parcelle de gauche,
- poursuivre la ligne de plantation qui longe l'escalier d'accès jusqu'à la limite de la zone de retournement,

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 que le stationnement doit être déplacé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le stationnement et sa zone de manœuvre intervient trop en intérieur d'îlot,
- réduire une dérogation au RRU de la demande telle qu'introduite en ce que le stationnement n'est pas implanté à distance adéquate des limites de la parcelle,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet divers

Dossier 16-40662-2012- Enquête n° 213/12

Demandeur : Monsieur Rentiers René - ANTCAR (IMMORENT SA) S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1391

Objet : régularisation suite aux modifications du permis n°39745, en cours de chantier: petite réduction de l'annexe du bâtiment existant et implantation du logement en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40662-2012 introduite le 10/09/2012 par la S.A. Antcar (Immorent) c/o Monsieur René Rentier et visant la régularisation suite aux modifications du permis n°39745, en cours de chantier: petite réduction de l'annexe du bâtiment existant et implantation du logement en intérieur d'îlot sur le bien sis chaussée de Waterloo n° 1391;

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

Considérant que la parcelle comprend un arbre classé 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 le motif suivant :

Actes et travaux en intérieur d'îlot (prescription générale 0.6 du PRAS)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2012 au 09/01/2013 inclus, et la teneur des réclamations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o Une erreur d'implantation du bâtiment avant, aligné sur une petite annexe du bâtiment de droite de la parcelle, qui forme saillie par rapport à la limite générale de cette parcelle avec la parcelle de la première maison implantée avenue Foetstraets ;
- o Une erreur d'implantation du bâtiment arrière en intérieur d'îlot ;
- o Des incohérences dans le dossier ;

Considérant que ces éléments ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé par la Région en date du 05/11/2012

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/09/2012: dépôt de la demande

26/11/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

Vu l'avis de la Commission des Monuments et Sites émis en date du 20/12/2012 ;

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier du Fort Jaco se caractérise par un noyau commercial très actif, en plein développement et à proximité immédiate d'une zone d'habitation résidentielle formée majoritairement de villas au milieu de beaux jardins ;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande (plus de 20 ares) se situe en bordure du noyau commercial du Fort Jaco et se développe sur plus de 70 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la chaussée ;
- o Elle présente une configuration particulière en ce que le fond de parcelle s'élargit, du côté gauche, derrière la parcelle de la maison voisine n°1393, sur une profondeur de l'ordre de 12 mètres ;
- o Elle comporte un bel hôtel de maître éclectique du début du siècle dernier participant à la cohérence du bâti du bien ;
- o Du côté droit, sa profondeur se développe derrière la parcelle à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue de Foetraets (station d'essence) ainsi que le long des fonds des parcelles sises aux n°4 et n°6 de cette avenue ;

- o Elle comporte, en recul de l'alignement et dans le même front de bâtisse que le bâtiment principal de la station-service mitoyenne, une maison de gabarit R+1+toit « Mansart », avec annexe latérale gauche d'une volumétrie variable (un et deux niveaux) qui s'étend jusqu'en mitoyenneté de la parcelle n°1393 ;
- o Les environs du projet sont bâtis d'immeubles de typologie et gabarit différents ;
- o La maison mitoyenne de droite, avec affectation station-service, a fait l'objet du permis d'urbanisme n°36.964 (21/11/2006) portant sur la transformation lourde de la maison existante, avec modification tant des volumes intérieurs que de la nomenclature des façades existantes ;
- o En zone de recul du côté gauche se trouve un magnolia de Soulange particulièrement remarquable (le plus gros à Uccle), qui a fait l'objet d'un classement en date du 10/10/2008 ;
- o La maison voisine de gauche, de gabarit R+1+toiture, présente un important volume qui s'étend profondément en intérieur d'îlot ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que le permis octroyé en ce qui concerne le bâtiment à front de chaussée :

- o conserve l'immeuble principal de la parcelle, l'agrandit en façade arrière et le rénove, tout en conservant son caractère patrimonial en :
 - abaissant les allèges du rez-de-chaussée ;
 - modifiant la pente arrière de la toiture pour avoir la même pente que son côté avant et opte pour le zinc au lieu d'ardoise comme revêtement de toiture ;
- o conserve l'entrée carrossable à l'endroit existant sur la parcelle, en modifiant quelque peu son tracé, de sorte à protéger le réseau racinaire du magnolia remarquable, ce qui permet la création d'un grand sous-sol derrière le bâtiment existant avec la possibilité de 15 places de parcage;
- o modifie en ce sens le bâtiment annexe accolé en façade latérale gauche du bâtiment principal et lui confère :
 - un volume secondaire par rapport au bâtiment principal ;
 - un caractère plus contemporain aux larges ouvertures ;
- o conserve le volume du bâtiment implanté en limite latérale gauche, en y assurant :
 - un passage piéton au rez-de-chaussée vers l'intérieur de la parcelle ;
 - le maintien et l'agrandissement du logement aux étages ;
 - un nouvel escalier intégré dans une verrière afin de profiter de tout l'espace intérieur existant ;
- o crée une liaison totalement vitrée entre ce bâtiment et le volume transformé en milieu de parcelle, accolé au bâtiment principal ;
- o propose un programme mixte de commerce et logement sur la parcelle ;
- o affecte le rez-de-chaussée de l'immeuble existant au commerce, après approfondissement de celui-ci du côté gauche de la parcelle jusqu'à la profondeur de bâtisse de l'immeuble mitoyen de droite ;
- o crée deux beaux logements avec terrasses dans l'immeuble principal et un troisième logement en agrandissant celui au-dessus des garages existants dans le nouveau raccord au-dessus de l'accès carrossable ;

Considérant que la présente demande en ce qui concerne le bâtiment à front de chaussée :

- conserve tant le programme que les volumes du permis obtenu ;
- établit un historique du dossier dans sa note explicative afin d'exposer les erreurs de levé de terrain, transmises par les demandeurs antécédents de permis sur cette parcelle, et dû notamment à la densité de la végétation existante;
- Limite en conséquence la profondeur totale de l'annexe du bâtiment principal du projet octroyé de 1.13cm (permis n°397465, délivré le 03/11/2012), en raison des erreurs de levé de terrain et afin de conserver l'alignement avec la fin des constructions annexes de l'immeuble de la station- service et voisine de droite du projet, au droit et selon le profil de la mitoyenneté, conformément au prescrit du RRU ;

Considérant que le projet octroyé, en ce qui concerne l'intérieur de l'îlot :

- o propose la construction d'une petite villa implantée avec sa façade arrière au droit de l'élargissement du terrain derrière la maison voisine de gauche ;
- o lui confère un gabarit de R+1 en retrait, avec le maximum d'ouverture vers le fond et l'avant de la parcelle ;
- o respecte des distances de 10 mètres vis-à-vis du fond de parcelle et de plus de 6 mètres vis-à-vis des propriétés voisines de droite et de gauche ;

- o crée deux accès distincts à cette habitation :
 - l'un piétonnier depuis la chaussée en limite latérale gauche ;
 - l'autre carrossable occasionnel via le sous-sol commun ;

Considérant que la présente demande, en ce qui concerne l'intérieur de l'îlot :

- maintient la construction en intérieur d'îlot dans son volume (gabarit de R+1) et son programme de maison unifamiliale ;
- conserve les reculs du permis obtenu vis-à-vis des parcelles voisines, soit 10 mètres en fond de parcelle et près de 7 mètres et plus vis-à-vis des limites parcellaires gauches et droites ;
- réduit de manière significative la distance entre cette maison et le fond de l'annexe rez-de-chaussée du bâtiment avant, toujours en raison d'erreur de levé de terrain découverte en mise en chantier, soit une distance réelle de 13,44 mètres au lieu des 18,36 mètres du permis octroyé ;
- ne maintient qu'un accès piétonnier depuis les sous-sols vers la maison en intérieur d'îlot ;

6 : Motivation sur la demande :

Vu l'historique du dossier et la note explicative jointe à la demande, ainsi que les divers mesurages effectués par un géomètre en cours de chantier, dont plans, photos et attestation joints au dossier ;

Vu les différents documents, observations et explications données en séance ;

Considérant que le programme mixte du permis octroyé s'inscrit et répond à l'évolution de ce quartier :

- Il s'inscrit en limite de noyau commercial et participe au développement de celui-ci ;
- Les trois appartements disposent de beaux espaces bien orientés ;
- Le programme comprend également du parking en relation avec ce programme ;
- Le maintien partiel de l'immeuble principal et notamment de son caractère patrimonial, participe à la mémoire des quartiers et au patrimoine urbain ;
- Les modifications apportées aux annexes accolées à cet immeuble conservent la hiérarchie des volumes et la lisibilité de l'immeuble, vu leur caractère architectural différencié ;
- L'aménagement du passage carrossable pour atteindre un grand sous-sol permet de dynamiser ce site mixte par la présence de parkings intégrés au projet, tout en préservant l'arbre remarquable en zone de recul ;

Considérant qu'en ce qui concerne le logement en intérieur d'îlot du permis octroyé:

- Il présente un petit gabarit, soit un rez-de-chaussée avec étage en recul ;
- Il dispose de zones de recul latérales de plus de 6 mètres par rapport aux propriétés voisines (près de 7 mètres et plus vis-à-vis de la parcelle de gauche) et plus de 10 mètres vis-à-vis du fond de parcelle ;
- Ses baies sont majoritairement orientées vers le jardin ou l'avant de la parcelle, ce qui permet de garantir l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant qu'en ce qui concerne les modifications apportées à ce permis dans la présente demande :

- La profondeur du rez-de-chaussée de l'annexe du bâtiment avant s'aligne sur la profondeur de la propriété mitoyenne de droite, telle que décrite dans le permis octroyé, ce qui peut s'envisager au regard des particularités de lieux et de l'orientation ouest du jardin ;
- La présence d'une excroissance des annexes de la station-service et la limite irrégulière de la parcelle voisine avec celle de la première maison implantée avenue de Foetsraets ne sont pas visibles depuis la parcelle et correspondent aux objectifs du RRU (article 4 titre I): la profondeur construite est conforme à la profondeur de bâtisse **au droit du profil mitoyen** et de plus moindre que celle du permis octroyé ;
- La profondeur des constructions de ce côté droit de la parcelle est encore prolongée par une annexe basse sur la propriété de la maison implantée avenue de Foetsraets n°4, ce qui n'a pas été pris en ligne de compte dans le projet;
- Considérant que les sous-sols s'étendent au-delà du rez-de-chaussée sous la terrasse de celui-ci ; ils n'augmentent pas la superficie imperméable du projet et que seul un accès piéton via un escalier permet de relier ceux-ci à l'intérieur de l'îlot, au profit de la tranquillité de celui-ci (le permis octroyé permettait l'accès à des engins d'entretien de jardin via une rampe carrossable. Il y a cependant lieu de présenter un plan et une coupe dans l'ouvrage et de réduire la largeur d'accès à 1,60 mètre, afin de lever toute ambiguïté du projet ;
- Les distances de recul parcellaires ont été conservées, avec leur couvert végétal, au profit de l'intimité entre voisins ;

- Le rez-de-chaussée de l'immeuble avant profite d'un espace libre d'une profondeur de plus de 13 mètres, avec l'implantation de la villa en intérieur d'îlot ;
- La distance projetée entre les nouveaux logements et la maison en intérieur de l'îlot est de plus de 30 mètres, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Les distances entre bâtiments sont telles qu'elles s'inscrivent dans le tissu bâti environnant ;

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

- o Les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS) peuvent s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant et notamment la dimension importante de la parcelle (même après mesurage), de sa situation entre deux zones d'habitat et de la typologie du projet, limitant l'impact volumétrique de celui-ci ;

Considérant en conséquence que les modifications apportées au projet sont telles qu'elles garantissent le maintien des qualités paysagères de la parcelle et d'intimité entre voisins, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que le permis ministre octroyé n°39745, en date du 03/11/2011, ne comprenait pas de bassins d'orage, ce qu'il s'indique de rajouter dans la demande ;

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

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

- Supprimer les incohérences dans les documents et présenter un plan et une coupe d'accès des sous-sols (avec la baie de celui-ci) vers la maison en intérieur de l'îlot et de réduire la largeur de ceux-ci à maximum 1,60 mètre ;
- Reprendre les quantités d'eau de ruissellement présentées dans les documents dans des bassins d'orage avant raccordement aux égouts, en accord avec le Service de la Voirie et Vivaqua ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles portent sur des précisions du projet et des adaptations du système de reprise des eaux ;
- o d'être accessoires en ce qu'elles conservent son programme;
- o de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que certains éléments du projet doivent être précisés et d'autres faire partie intégrante de la réalisation du projet, conformément au prescrit du RRU en vigueur ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- o 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 ;
- o de modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la modification du projet énoncée ci-avant