

Séance du 27 mars 2013 / Zitting van 27 maart 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.015
Situation : Chaussée d'Alseberg, 638
Demandeur : Madame NICOSIA Raffaele
(Atelier pour l'application de revêtement)
- 2) 031/13 – Demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-40.593-2012
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.014
Situation : Dieweg, 97
Demandeur : ARTTECH sprl - M. KONDAKCIU Arjan
(la transformation d'un commerce en lavoir automatique et pressing écologique
et la régularisation de la création d'un second logement)
- 3) 028/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.322-2011
Situation : Avenue des Statuaires, 133
Demandeur : Monsieur PIRLOT Christophe
(L'extension d'une maison uni-familiale entre mitoyens)
- 5) 030/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.866-2013
Situation : Rue de Nieuwenhove, 31
Demandeur : M. et Mme PEUCH et DE GAYARDON DE FENOYL
(L'extension au rez-de-chaussée d'une maison uni-familiale)
- 6) 027/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.841-2012
Situation : Rue Egide Van Ophem, 134
Demandeur : M. et Mme RAPOPORT et GONTIER Stéphane et Magali
(La transformation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 7) 025/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.783-2012
Situation : Rue de Linkebeek, 54
Demandeur : M. et Mme SENANEUCH et LESUR Remi et Sandrine
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale mitoyenne)
- 8) 029/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.833-2013
Situation : Rue Gatti de Gamond, 281
Demandeur : Madame GILLET Chantal
(La mise en conformité d'une véranda et d'une annexe)
- 9) 024/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.706-2012
Situation : Chaussée de Neerstalle, 447
Demandeur : Mesdames LEFEBVRE et NEHLIG Christel et Gwenaëlle
(L'isolation du mur pignon aveugle, la pose d'un bardage en ardoise et la
construction d'une terrasse)

Commune d'Uccle – Service Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 27/03/2013
Objet n°1

Dossier PE-9015-2012

Demandeur : M. Nicosia Raffaele
chaussée d'Alseberg 638
1180 Bruxelles

Situation : chaussée d'Alseberg 638

Objet : Atelier pour l'application de revêtement

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par Monsieur Nicosia Raffaele, chaussée d'Alseberg 638 à 1180 Bruxelles, ayant pour objet : atelier pour l'application de revêtement (carrosserie).

Considérant que l'enquête publique effectuée du 18/02/2013 au 04/03/2013 inclus a donné lieu à:

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en espace structurant;
- le site n'a pas fait l'objet de plainte depuis 1996;
- le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

Avis Favorable Et à condition :

- de limiter au maximum le stationnement des voitures des clients en voirie;

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/03/2013
objet n° 2

Dossier MIXTE 16-40593-2012 et 9095- Enquête n° 031/13

Demandeur : ARTTECH S.P.R.L. - c/o Monsieur KONDAKCIU Arjan

Situation : Dieweg 97

Objet : la transformation d'un commerce en lavoir automatique et pressing écologique et la régularisation de la création d'un second logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40593-2012 introduite le 11/06/2012 et de permis d'environnement 9095 introduite le 01/02/2013, par la S.P.R.L. ARTTECH c/o Monsieur KONDAKCIU Arjan et visant la transformation d'un commerce en lavoir automatique et pressing écologique et la régularisation de la création d'un second logement sur le bien sis Dieweg 97 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection du cimetière du Dieweg – Arrêté de classement du 16/01/1997 ;

2 : Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant d'un permis d'environnement de classe 1 B ;

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

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

- application de la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – clause de sauvegarde ;
- permis mixte d'urbanisme et d'environnement (classe 1B) ;

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

- application de l'art. 237 Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) – cimetière du Dieweg ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2013 au 11/03/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Des voisins constatent que des travaux ont déjà été effectués alors même que le permis d'urbanisme n'a pas été délivré. La proximité d'un carrefour de jonction de voies de circulation fort fréquentées entraîne une forte dégradation de l'air et une grande pollution sonore. Malgré les déclarations du demandeur, ils craignent que les vapeurs, les odeurs, les bruits et les produits de l'exploitation détériorent d'avantage l'état sanitaire du voisinage. D'autre part les horaires d'exploitation fort étendus font en sorte que le quartier ne connaîtra plus aucune heure diurne paisible ;

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 11/06/2012 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme ;
- 04/02/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 01/02/2013 : dépôt de la demande de permis d'environnement ;
- 15/02/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 25/02/2013 au 11/03/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 27/03/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service de l'Economie le 28/01/2013 ;

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

- La CRMS le 20/02/2013 ;

5 : Description situation existante

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

- L'immeuble de commerce et de logement est situé à l'angle du Dieweg et de l'avenue Jean et Pierre Carsoel. Il est implanté en recul par rapport à l'alignement et est mitoyen avec le cimetière classé. L'immeuble se présente comme une construction 3 façades, dégageant un accès pour piétons le long de la limite de gauche ;
- Le bien est inoccupé depuis plusieurs mois et est quelque peu dégradé ;
- La situation existante de droit laisse apparaître un commerce au rez (photographe) suivi de pièces d'habitation pour le commerçant, le reste de son logement se développant aux étages ;
- La zone de recul est entièrement minéralisée sur la gauche du terrain et à l'avant – plan, tandis que l'accès au commerce, se faisant de manière frontale, est verdurisé ;
- La parcelle est entièrement bâtie, hormis la zone de recul et la zone latérale de gauche ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation d'un commerce en lavoir automatique et pressing écologique ;
- la régularisation de la division de l'immeuble en 2 logements distincts :
 - un studio de 48 m² au rez à l'arrière du commerce ;
 - un logement de 1 chambre à l'étage y compris combles, avec accès distinct en zone latérale de gauche ;
- le recentrage de l'accès au commerce en façade avant, se traduisant notamment par la modification de la vitrine et de la zone de recul verdurisée ;
- le réaménagement de la zone de recul en prévoyant une zone de livraisons sur la partie minéralisée ;
- la modification de certaines baies en façade latérale de gauche et la création de conduits d'évacuation ;
- la rénovation des façades par la pose d'un crépi sur cimentage dans le plan du soubassement existant (épaisseur 3 cm) ;

7 : Motivation sur la demande de permis d'urbanisme

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

- Le projet aménage un immeuble de commerce inoccupé et situé au croisement de 2 axes structurants de la commune. Le commerce est étendu de manière peu importante ;
- Le type de commerce proposé répond à un besoin du quartier, et est compatible avec l'habitat ;
- Le projet se situe en mitoyenneté avec le cimetière du Dieweg, site classé, et améliore, de par la rénovation des façades, les perspectives vers ce site ;
- Le projet aménage 2 logements existants depuis avant 1992, avec accès distincts du commerce. Le logement du rez-de-chaussée s'ouvre vers la zone latérale de gauche, dont l'aménagement paysager est fortement minéralisé. Le logement des étages dispose d'une terrasse sur la toiture plate du commerce, laquelle n'impactera pas le voisinage, dont le cimetière ;
- Le projet prévoit le réaménagement de la zone de recul, confirmant la minéralisation de la partie avant et de gauche pour des besoins de livraisons. Le tronçon de voirie où s'implante le commerce, dispose de nombreux emplacements de stationnement devant le cimetière. Il s'indique d'aménager la zone minéralisée de manière paysagère (majoritairement en pleine terre) de sorte à supprimer toute possibilité de stationnement sur la parcelle et à améliorer la circulation piétonne vers les logements ;

8 : Motivation sur la demande de permis d'environnement

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

- Le quartier ne possède pas de salon lavoir ni de buanderie écologique ;
- Vu qu'il s'agit d'une buanderie écologique, il n'y aura pas de produits nocifs sur le site ;
- Des silencieux seront placés sur les sorties de ventilations ;

9 : 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 :

- Préciser les aménagements paysagers en zone latérale de gauche au profit du logement du rez-de-chaussée, en les réalisant, pour majeure partie, en pleine terre ;

- Aménager la zone minéralisée de manière paysagère (majoritairement en pleine terre) de sorte à supprimer toute possibilité de stationnement sur la parcelle et à améliorer la circulation piétonne vers les logements ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.03.2013
objet n° 3

Dossier 16-40322-2011- Enquête n° 028/13

Demandeur : Monsieur Pirlot Christophe

Situation : Avenue des Statuaires 133

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale entre mitoyens

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40322-2011 introduite le 21.12.2011 par Monsieur Pirlot Christophe et visant l'extension d'une maison unifamiliale entre mitoyens sur le bien sis Avenue des Statuaires 133;

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

- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 4 et 6 pour la construction de l'annexe,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25.02 au 11.03.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.12.2011: dépôt de la demande

24.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 27.02.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, implanté en recul par rapport à la rue ;
- La rue est en pente ascendante vers le sud et comprend, à l'endroit de la demande, plusieurs ensembles de maisons groupées ;
- La parcelle se situe au centre d'un ensemble de 3 constructions jumelées,
- Le terrain de gauche n'est pas construit ; le PU 40152 est en cours d'instruction pour une construction plus profonde,
- La maison présente un gabarit bel étage+1+T,
- Le terrain est profond, ce qui permet d'assurer un beau jardin,
- La maison de droite présente en façades avant et arrière le même gabarit ; les corniches et toitures sont alignées,
- Le rez-de-chaussée de ces deux maisons est un peu plus profond que l'étage,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'une annexe au rez-de-chaussée

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande vise l'agrandissement des locaux de vie du bel étage, en liaison directe avec le jardin,

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

- Vu la pente de la rue, l'extension dépasse la hauteur de l'annexe de la maison de droite,
- La partie de l'extension qui dépasse en hauteur l'annexe de la maison de droite (0.75m), dépasse en profondeur dès lors de plus de 3m la profondeur de la maison de droite (4.5m),
- La dérogation est dès lors mineure.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/03/2013
objet n° 04

Dossier 16-40816-2012 - Enquête n° 026/13
Demandeur : Monsieur Van de Vyver Frank
Situation : avenue De Fré 152
Objet : la création d'une rampe d'accès à la maison

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40816-2012 introduite le 07/12/2012 par Monsieur Van de Vyver Frank et visant la création d'une rampe d'accès à la maison sur le bien sis avenue De Fré 152 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 - FLORIDE/LANGEVELD - AR du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- article 1.3.1 (zone latérale) ;
- 8.0 (zone de recul) ;

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/12/2012 : dépôt de la demande ;

22/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/02/2013 au 11/03/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/03/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

3 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation est implantée en recul et en ordre semi-ouvert, le long de l'avenue De Fré, à proximité de l'angle formé avec l'avenue de la Floride située à l'ouest ;
- L'immeuble est jumelé avec la maison voisine de gauche et est inhabité pour cause de travaux ;
- La zone de recul est aménagée en partie en jardinet et donne accès au garage souterrain de la maison. La zone latérale est végétalisée et la limite mitoyenne est matérialisée par une haie vive et des arbres palissés ;
- Un arbre d'alignement est planté à l'entrée de la propriété ;

4 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la création d'une rampe d'accès à la maison ;

5 : Motivation sur la demande

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

- Le projet supprime le petit escalier d'accès et le perron devant l'entrée de la maison en zone latérale ;
- Le projet aménage une rampe d'accès latérale, en majeure partie mitoyenne, ce qui est contraire aux objectifs de la prescription 1.3.1 du PPAS ;
- Le projet prévoit une rampe d'accès carrossable en dalles gazon et supprime le jardinet avant ainsi que les pilastres à l'entrée, et semble engendrer d'importantes modifications de relief du sol (voir la coupe longitudinale) ;
- Le projet prévoit la création d'un emplacement de stationnement sur la rampe, ce qui est contraire aux objectifs tant du PPAS que du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006. De plus, cet emplacement de stationnement engendrerait des modifications en voirie (abattage éventuel d'un arbre d'alignement, présence d'un poteau d'éclairage) ;
- Le projet transforme de manière trop importante la zone de recul et la zone latérale ;
- Le projet ne précise pas les reprises de terres du terrain voisin ;
- Le demandeur fait part, en séance, de la création d'un cabinet médical, lequel ne figure pas dans les plans ;

- La demande, telle que présentée, et incomplète quant aux objectifs réels du demandeur, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- La Commission de Concertation n'a pas d'objection quant à la création d'un accès PMR à la maison.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.03.2013
objet n° 5

Dossier 16-40866-2013- Enquête n° 030/13

Demandeur : Monsieur et Madame Peuch- De Gayardon De Fenoyl

Situation : Rue de Nieuwenhove 31

Objet : l'extension au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40866-2013 introduite le 08.01.2013 par Monsieur et Madame Peuch et De Gayardon De Fenoyl et visant l'extension au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue de Nieuwenhove 31;

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 :

- prescription générale 06 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot),
- dérogation au titre I, article 4 du Règlement régional d'urbanisme (implantation),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25.02 au 11.03.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant:

- la perte d'agrément de la clôture mitoyenne arborée remplacée par un mur mitoyen,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08.01.2013: dépôt de la demande

01.02.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 27.02.2013

4 : Description de la Sitex

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

- Le quartier est composé de constructions mitoyennes implantées à l'alignement et de gabarit R+1+TM ou R+2,
- La maison est composée de 3 pièces en enfilade au sous-sol et au rez-de-chaussée + des annexes accolées au mitoyen de gauche et de 2 pièces aux étages,
- Les jardins sont séparés par des haies, et sont orientés au nord,

5 : Description de la demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension de l'annexe cuisine du rez-de-chaussée sur 2.3m, ce qui porte la profondeur de bâtisse par rapport au voisin de gauche à +/- 3.9m, objet de la dérogation,
- un bardage en bois sur toute l'annexe,

6 : Motivation sur la demande

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

- L'extension de la cuisine permet un meilleur usage tout en restant dans les proportions d'une annexe de ville,

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

- L'extension du mur mitoyen porte sur 2.3m de long sur une hauteur de +/- 3.5m et la rehausse de la petite annexe existante,
- L'annexe dépasse dès lors de 3.92m la profondeur de l'immeuble de gauche dont les terrasses sont entrantes,
- Cette annexe est cependant limitée au rez-de-chaussée, n'est pas beaucoup plus haute que la haie et répond à la typologie des annexes de ville,
- Le mur mitoyen côté voisin peut être verdurisé afin de maintenir le caractère vert du jardin,

Avis FAVORABLE

Conditions à inscrire dans le permis :

- Prévoir une finition esthétique du mur mitoyen, en envisageant sa verdurisation, côté voisin de gauche et de la toiture plate de l'annexe (galet, toiture verte,...)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/03/2013
objet n° 6

Dossier 16-40841-2012- Enquête n° 027/13

Demandeur : Monsieur et Madame Stéphane Rapoport et Magali Gontier

Situation : Rue Egide Van Ophem 134

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40841-2012 introduite le 21/12/2012 par Monsieur et Madame Stéphane Rapoport et Magali Gontier et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Egide Van Ophem 134 ;

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

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 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et hauteur de construction ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2013 au 11/03/2013 inclus et,

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2012: dépôt de la demande ;

22/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/02/2013 au 11/03/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/03/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé le long de la rue Égide Van Ophem, à proximité de l'angle formé avec l'avenue Achille Reisdorff ;
- Le bien, implanté en recul par rapport à l'alignement, s'insère dans un ensemble de 4 maisons cohérentes ;
- La maison, de faible profondeur, compte une petite extension en façade arrière. Les maisons voisines ne sont pas dotées d'annexes ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale en prévoyant :

- la transformation de l'annexe arrière (profondeur ±3,70 mètres) afin d'augmenter la superficie des espaces de vie et favoriser l'accès au jardin ;
- le remplacement des châssis en façade arrière ;
- la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière (ton jaune clair) ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet tire parti de l'extension existante et augmente son gabarit afin d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison au rez-de-chaussée ;
- Le projet nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche sur une profondeur de 1,37 mètres, et ce sur un niveau seulement ;
- La profondeur totale de la maison, du côté de l'extension, n'est pas excessive ;
- La terrasse est réduite le long de la mitoyenneté de droite ;
- Le projet prévoit la pose d'un isolant recouvert d'enduit en façade arrière afin de répondre aux objectifs du développement durable. Ce dispositif ne sera pas appliqué sur les retours de murs mitoyens du côté des 2 maisons voisines ;
- Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peuvent donc se concevoir ;

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.03.2013
objet n° 7

Dossier 16-40783-2012- Enquête n° 025/12

Demandeur : Monsieur et Madame Senaneuch Remi et Sandrine

Situation : Rue de Linkebeek 54

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale mitoyenne

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40783-2012 introduite le 22.11.2012 par Monsieur et Madame Senaneuch Remi et Sandrine et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Rue de Linkebeek 54;

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°46 bis (AGRBC du 30.05.1996) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les dérogations suivantes :

- prescription OB K : hauteur de la construction (entre 5.5 et 8m),
- prescription OB M: toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants,
- Titre I, art. 4 du Règlement régional d'urbanisme, profondeur d'une construction mitoyenne,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25.02 au 11.03 inclus, et :

- La hauteur des panneaux séparant la terrasse du projet et le jardin du voisin (2.45m) est trop élevée,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22.11.2012: dépôt de la demande

30.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 27.02.2013

4 : Description de la Sitex

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

- Les maisons entre mitoyens sont implantées en important recul et les plantations sont faibles,
- La maison présente un gabarit bel étage+1+T ; la maison de droite est plus haute et plus profonde ; la maison de gauche a un gabarit R+2 à toiture plate,
- A l'arrière, la maison de gauche bénéficie d'une véranda,
- L'accès piéton à la maison est constitué de briques sur champs, en mauvais état,

5 : Description de la demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la rehausse de la façade arrière en remplaçant le versant arrière de la toiture par une toiture plate,
- la démolition de la véranda et l'extension du bel étage qui dépasse la profondeur des 2 constructions voisines (respectivement, 1.45 et 2.54m) tout en restant dans les 15m admissibles par le PPAS,
- l'isolation de toutes les façades et la pose d'un enduit de ton blanc nuancé,
- la modification de la toiture et son isolation renforcée,

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande porte essentiellement sur l'amélioration thermique de la maison,

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

- La rehausse de la façade arrière déroge au PPAS en ce que la hauteur maximale est dépassée. Elle s'appuie au mitoyen de droite sans en dépasser le profil et dépasse de moins de 3m la hauteur de la toiture plate de gauche,

- La forme des nouvelles toitures est plate alors que le PPAS prescrit des toitures à versants, mais la toiture de la maison de gauche est également plate,
- La profondeur de l'extension du bel étage déroge au Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est plus profonde que celle des deux maisons voisines de respectivement 1.45m et +/- 2.4m), le PPAS permet une profondeur de 15m maximum. La dérogation est dès lors mineure, ne portant que sur le rez-de-chaussée,
- La toiture plate de l'extension doit être couverte d'une finition esthétique,
- La plantation dans la zone de recul doit être renforcée,

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 :

- Proposer une finition esthétique de la toiture plate,
- Renseigner et améliorer les plantations de la zone de recul,
- Prévoir une clôture dans le respect du PPAS d'une hauteur de maximum 2m depuis le niveau du jardin le plus haut, et l'illustrer sur les plans,
- Déplacer les murets de la terrasse à 0.5m de l'axe mitoyen, afin de conserver une zone en pleine terre pour la plantation d'une haie,
- Corriger les formulaires (nombre d'emplacement couvert = 1)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer la verdurisation de la zone de recul et du jardin et à améliorer l'esthétique de la toiture plate,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite,

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

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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.03.2013
objet n° 8

Dossier 16-40833-2013- Enquête n° 029/13

Demandeur : Madame Gillet Chantal

Situation : Rue Gatti de Gamond 281

Objet : la mise en conformité d'une véranda et d'une annexe

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40833-2013 introduite le 19.12.2012 par Madame Gillet Chantal et visant la mise en conformité d'une véranda et d'une annexe sur le bien sis Rue Gatti de Gamond 281;

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 :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS,
- dérogation au Titre I, article 4 du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25.02 au 11.03.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19.12.2012: dépôt de la demande

24.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 27.02.2013

4 : Description Sitex

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

- Les maisons essentiellement unifamiliales sont implantées en alignement, les jardins orientés à l'est sont plus bas que le talus du chemin de fer. Le jardin est situé +/- 1m plus haut que le niveau du séjour. Les jardins sont séparés par des parois en béton,
- Les façades des maisons arrière sont alignées et présentent une même modénature,
- La maison est composée au rez-de-chaussée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mur mitoyen de gauche,
- Une véranda a été construite à côté de cette annexe ainsi qu'un WC prolongé d'une annexe en prolongation de l'annexe existante, le long du mitoyen de gauche, sans dépasser la hauteur du mur de clôture,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise

- la mise en conformité de la construction de la véranda et de la petite annexe;

6 : Motivation sur la demande

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

- La véranda s'implante entre l'annexe existante et le mitoyen de droite, sans porter préjudice à l'ensoleillement du voisin,

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

- L'annexe ajoutée dépasse la profondeur de la maison de gauche, mais s'inscrit dans la hauteur des parois de jardins, de sorte qu'elle ne porte pas préjudice à la parcelle de gauche.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.03.2013
objet n° 9

Dossier 16-40706-2012- Enquête n° 24/12

Demandeur : Mesdames Lefebvre-Nehlig Christel-Gwenaelle

Situation : Chaussée de Neerstalle 447

Objet : l'isolation du mur pignon aveugle, la pose d'un bardage en ardoise et la construction d'une terrasse

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40706-2012 introduite le 21.09.2012 par Mesdames Lefebvre-Nehlig Christel-Gwenaelle et visant l'isolation du mur pignon aveugle, la pose d'un bardage en ardoise et la construction d'une terrasse sur le bien sis Chaussée de Neerstalle 447; Considérant que le PRAS situe la demande en zone de sports de plein air, le long d'un espace structurant;

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

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

- application de la prescription 09 du PRAS,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25.02 au 11.03.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.09.2012: dépôt de la demande

17.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 27.02.2013

4 : Description Sitex

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

- 3 constructions mitoyennes sont situées en zone de sports de plein air du PRAS,
- La maison bifamiliale est mitoyenne au parking appartenant à l'administration communale,
- Le pignon en attente n'est pas isolé, mais un panneau publicitaire y est posé,
- La maison de gauche est plus profonde,
- Le rez-de-chaussée est affecté au garage et aux caves,
- Le 1^{er} étage est affecté à un appartement de 1 chambre,
- Le 2^{ème} et le 3^{ème} étages sont aménagés en duplex de 2 chambres,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la pose d'un bardage en ardoise sur isolant sur le mur pignon,
- la construction d'une terrasse au 1^{er} étage, contre le mur mitoyen de gauche,
- la pose d'une palissade en bois au niveau de la terrasse,
- la rénovation du revêtement de la zone de recul,

6 : Motivation sur la demande

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

- L'isolation du mur mitoyen en attente permet de réduire la facture énergétique de l'immeuble,
- Le dispositif publicitaire est maintenu,
- Le mur mitoyen est prolongé en briques, au rez-de-chaussée pour porter la terrasse du 1^{er} étage,

7 : Conditions à inscrire dans le permis

- Prévoir un bardage de teinte gris clair,
- Maintenir en zone de recul la zone de pleine terre afin d'y permettre des plantations.

Avis FAVORABLE