

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE

Séance du 13 novembre 2019 / Zitting van 13 november 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Place Jean Vander Elstplein 29

(Salle du Conseil du 1^{er} étage) / (Raadszaal van de 1^{ste} verdieping)

- 09h00 1) 182/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.659-2019
Situation : Rue Molenvelt 8
Demandeur : M. et Mme Louis-Marie DURAND et Bérénice DERVILLE
(Mettre en conformité des transformations apportées à la maison au regard de la situation existante de droit, aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latérale ; transformer et étendre la maison uni-familiale)

Uniquement pour avis de la CC :

- 09h30 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.355-2019
Situation : Avenue Winston Churchill 187
Demandeur : CHURCHILL PROPERTIES sa - Madame Yolande Quoirin
(Diviser une maison uni-familiale en 4 logements et agrandir celle-ci en façade arrière et en toiture)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)

-
- 10h00 3) 181/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.624-2019
Situation : Avenue du Prince d'Orange 6
Demandeur : XAL PARTNERS sprl - Monsieur Xavier Boutin
(Démolir et reconstruire une habitation uni-familiale et construire un pool house et une piscine)

- 10h30 4) 179/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.679-2019
Situation : Avenue Jacques Pastur 33
(Rénover une maison uni-familiale, agrandir les lucarnes et implanter un nouveau portail à rue)

- 11h00 5) 180/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.645-2019
Situation : Chaussée de Saint-Job 386
Demandeur : Studio Vogue Events sprl - Monsieur Aurélio Vaduva
(Transformer et changer d'affectation un commerce en restaurant-traiteur)

(11h30 - Interruption pour relectures et signatures des avis)

± 12h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/11/2019
objet n° 04

Dossier 16-44679-2019 - Enquête n° 179/19

Situation : avenue Jacques Pastur 33

Objet : rénover une maison unifamiliale, agrandir les lucarnes et implanter un nouveau portail à rue

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44679-2019 introduite le 16/05/2019 et visant à La rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Jacques Pastur, 33;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°4- Ancien Domaine de Carloo (Avenue d'Orbaix) - AR du 15/03/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3 Zone de recul qui prescrit "B Gabarit - La hauteur totale des clôtures à front de rue est limitée à 80 cm", en ce que le projet prévoit un portail de 150cm de haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2019 au 29/10/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pas d'objection - le voisin aimerait être invité à la concertation;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

16/05/2019 : dépôt de la demande;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/10/2019 au 29/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel,
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée à proximité de l'angle que forme l'avenue Jacques Pastur avec le Vallon d'Ohain;
- La maison étant implantée de manière centrale dans le terrain, elle présente un jardin à la fois en zone avant et en zone arrière de la parcelle;
- Elle a fait l'objet en 2018 d'une mise en conformité pour la construction d'une piscine (PU n°16-43990-2018);

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- La rénovation globale de la maison;
- La modification des lucarnes;
- La création d'une nouvelle baie de fenêtre;
- L'isolation de la toiture;
- La mise en place d'un portail coulissant et d'un portail piéton ajouré de 150cm de haut;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - En offrant à celle-ci une meilleure performance énergétique de par l'isolation de la toiture;
 - En offrant des baies davantage généreuses afin d'améliorer la luminosité au sein des pièces d'habitation;
 - En offrant une grande cuisine ouverte sur le séjour de manière à offrir un grand espace de vie convivial au rez-de-chaussée;
- Le projet conserve l'esthétique générale de la bâtisse de 1956 et se conforme donc au PPAS sur ce point;

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

- en matière de programme :
 - le programme de maison unifamiliale est conservé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la superficie est augmentée de 4m², ce qui est insignifiant en terme de modification du volume bâti;
 - aucune restriction n'est stipulée au sein du prescrits du PPAS en matière de densité;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :

- Le portail proposé est ajouré et ne présente pas une hauteur démesurée;
- Celui-ci conserve une perméabilité vers l'intérieur de l'ilot depuis la rue et peut s'envisager;
- La maison s'inscrit sur une bute et restera donc visible depuis l'espace public;
- Il en va de même pour la hauteur de la haie, celle-ci peut s'aligner à la hauteur du portail afin de constituer un ensemble cohérent;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.
Urban.brussels-DU s'abstient.

Signatures des membres

- Commune d'Uccle : Président Lydie JERKOVIC	- URBAN - <u>Direction de l'Urbanisme</u> Alexa GUFFENS
- Commune d'Uccle - architectes Aurelia BRUSCHI Gaëlle CALABRESE Dominique DOSOGNE Noémie SCHRAGER	