

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/09/2011
objet n° 01

Dossier 16-39439-2010- Enquête n° 0167/11

Demandeur : M. Lionel ZALC et M. Anthony STARK

Situation : Rue Xavier De Bue 027

Objet : l'agrandissement d'un immeuble de rapport et l'ajout de 1 logement (art. 126/1 CoBAT)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39439-2010 introduite le 12/04/2010 par M. Lionel ZALC et M. Anthony STARK et visant l'agrandissement d'un immeuble de rapport et l'ajoute de 2 logements sur le bien sis Rue Xavier De Bue 027 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones d'habitation avec liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande telle qu'introduite déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de :

- o Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le volume (la construction étant plus haute que la construction voisine de gauche - Titre I, chapitre II, article 5 et 6) ;
- o Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation (l'extension ne respectant pas l'alignement de l'immeuble de droite en façade avant - Titre I, chapitre II, article 3) ;

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 09/11/2010 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/01/2011 au 24/01/2011 ;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de Concertation en sa séance du 09/02/2011 ;

Vu l'avis défavorable émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 05/04/2011 ;

Considérant que le dossier a été envoyé au fonctionnaire délégué pour :

- o avis conforme en date du 19/04/2011 ;
- o décision sur une demande de dérogation en date du 19/04/2011 ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué :

- o a émis un avis défavorable en date du 31/05/2011 ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué :

- o a émis une décision défavorable en date du 31/05/2011, en matière de dérogation(s) sollicitée(s) ;

Considérant qu'en date du 23/05/2011, le demandeur a introduit une demande modifiée, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

Considérant que la demande modifiée devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- o Dérogation à l'art.5 du titre 1 du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- o Dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
- o Dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;
- o Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- o Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 29/08/2011 au 12/09/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o L'immeuble de logements, mitoyen, est situé le long de la rue Xavier De Bue, à proximité de l'angle formé avec la chaussée d'Alseberg. Il présente un gabarit R+3 avec toiture plate. La construction voisine de gauche, qui amorce l'angle ne présente que 2 niveaux à rue.

La construction voisine de droite, implantée en retrait, présente un gabarit R+4+étage à toiture plate en recul ;

- o L'immeuble présente une façade à rue harmonieuse (bow-windows courbes, zone centrale en creux, parement de briques, bandeaux vitrés rehaussés de pierre, corniche saillante, ...) ;
- o L'immeuble se compose de 2 logements par étage, soit 8 unités ;
- o Les logements ne disposent pas de garage ;
- o L'espace non bâti est aménagé en 2 petites cours à l'usage des logements du rez-de-chaussée ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation et l'extension de l'immeuble par l'ajout de 1 niveau supplémentaire, en recul, destiné à recevoir 1 logement ;
- o Maintient la suppression d'un logement au rez-de-chaussée afin d'y aménager un centre auditif ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux, dont notamment la variété des gabarits, les dénivelés de voirie et les perspectives tant vers la maison Communale ou l'Eglise Saint-Pierre ;

Considérant la note explicative sur la demande modifiée ;

Considérant que le projet vise l'extension d'un immeuble situé à proximité d'un angle de 2 rues ;

Considérant que le projet de rehausse se maintient en retrait de 1 mètre par rapport au plan de la façade arrière ;

Considérant que la rue Xavier De Bue est en pente vers la chaussée d'Alseberg, elle-même en pente vers le Sud ;

Que le projet d'extension porte faiblement atteinte à cet intérieur d'îlot, eut égard de sa configuration et de la pente du terrain ;

Considérant que le projet vise l'ajout de 1 logement dans un immeuble comptant 8 unités et ne disposant pas de garage ;

Que le projet maintient la suppression du logement du rez-de-chaussée droit au profit d'un centre auditif ;

Que cela engendre une faible augmentation de densité de logement ;

Considérant que l'immeuble voisin de droite, ainsi que celui faisant face au projet, présentent un gabarit anormalement haut quant à l'échelle de cette voirie secondaire ;

Que l'immeuble voisin de gauche présente des gabarits nettement moins élevés qui matérialisent l'angle de la voirie ;

Que la nouvelle volumétrie s'intègre au contexte bâti et tient compte des qualités architecturales du bien, en ce qui concerne la composition de la façade à rue ;

Considérant que la façade latérale du niveau +4, percée de 2 baies, est située à moins de 1,90 mètre de la limite mitoyenne, ce qu'il s'indique de modifier afin de répondre au Code Civil ;

Considérant que le projet ne répond pas à une condition, au moins, émise par le SIAMU dans son avis du 30.05.2010 (création d'une ouverture de désenfumage de 1m² au-dessus de la cage d'escaliers) ;

Que la configuration du projet (privatisation du sommet de la cage d'escaliers) ne permet pas de répondre à cette condition ;

7 : Conditions de modification de la demande

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

- o Se conformer aux prescriptions du Code Civil en ce qui concerne la façade latérale de gauche ;
- o Répondre à l'avis du SIAMU du 30/05/2010 ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 02

Dossier 16-39471-2010- Enquête n° 0166/11

Demandeur : M. Jean PACKMANS et Mme Mireille VERSCHOORIS

Situation : Avenue Dolez 103

Objet : la régularisation de la construction d'une lucarne et modification du profil de toiture en façade arrière

AVIS

Vu les nombreuses dérogations engendrées par le projet tel que présenté ;

Considérant que le volume de l'extension est peu esthétique et que l'habitabilité du niveau supplémentaire n'est pas assurée ;

La Commission de Concertation décide de reporter son avis dans l'attente de la présentation d'un projet alternatif traitant l'ensemble de la toiture (reconstituer le faîte, réduire la lucarne, ...), optimisant les hauteurs sous plafond, et tenant compte des impératifs de la PEB ;

Le projet alternatif est à présenter dans les 30 jours à dater de cet avis.

A défaut, la Commission de Concertation émettra un avis défavorable sur la demande telle que présentée.

AVIS REPORTE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/09/2011
objet n° 3

Dossier 16-40005-2011- Enquête n° 164/11

Demandeur : Monsieur et Madame Marques Castanheira et Bruck

Situation : Avenue Achille Reisdorff 60

Objet : la rénovation des façades d'une habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40005-2011 introduite le 27/05/2011 par Messieurs Marques Castanheira et Bruck Joào et Valérie et visant la rénovation des façades d'une habitation sur le bien sis Avenue Achille Reisdorff 60;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°14 (AR11.07.1955) auquel il déroge en matière d'esthétique ;

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 :

- ° Article 1, B – matériaux de façade : Briques de façade dans la gamme des rouges – pierres naturelles et reconstituées – crépissage et chaulage. Les façades de maisons d'un même groupe seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 29.08.2011 au 12.09.2011 :

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o opposition à l'usage d'enduit gris dans cet ensemble architectural,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 28.06.2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le quartier est constitué de maisons unifamiliales jumelées, de gabarit R+1+T, les façades sont en briques avec sous-bassement en grès, avec toiture à versants, ce qui en constitue un quartier homogène,
- o Un groupe de maisons plus récent (PU 34634 en 2000) a été construit en s'écartant de ces caractéristiques urbanistiques (4 maisons en enduit blanc, toiture plate),
- o La maison 3 façades est pourvue de châssis en aluminium de première génération (peu isolé, simple vitrage),

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Le placement d'un enduit sur isolant extérieur sur les 3 façades,

6 : Motivation sur la demande

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

Considérant que les ensembles de maisons sont réalisés en moellons de soubassement et en briques de parement ;

Que les maisons sont similaires dans leur ensemble, mais différentes dans les détails ;

Que la nécessité d'isoler les logements de pose ;

Que la taille des logements est trop réduite que pour isoler par l'intérieur ;

Qu'un ensemble de logements neufs en enduit a été construit dans la rue ;

Qu'à l'avenir, les maisons doivent pouvoir être isolées ;

Que cependant un ensemble doit être conservé ;

Que l'usage d'un enduit de teinte blanc, blanc nuancé ou gris clair peut à terme, reconstituer un ensemble cohérent ;

Avis FAVORABLE à condition de présenter une alternative à la teinte gris clair proposée, plus lumineuse

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 04

Dossier 16-39777-2011- Enquête n° 0175/11

Demandeur : Madame Pollet Nathalie Pam & Jenny S.C.S

Situation : Rue du Coq 134

Objet : la construction d'un atelier en intérieur d'îlot, dans le jardin d'une maison uni-familiale

AVIS

La commission de Concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'une visite sur place.

AVIS REPORTE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 05

Dossier PL-475-2010 - Enquête n° 0173/11
Demandeur : Monsieur Helleputte Philippe - SOFIPARI S.A.
Situation : Avenue Dolez / Rue Engeland
Objet : demande de modification du PI 475 bis (475ter)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis de lotir n° 475ter introduite par SOFIPARI S.A., représenté par Monsieur Helleputte Philippe, visant l'extension du permis de lotir 475 bis sur les parcelles sises au coin des l'avenue Dolez et de la rue Engeland ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, pour partie en zone verte à haute valeur biologique et pour partie en ZICHEE au carrefour de l'avenue Dolez et de la rue Engeland;

Considérant que la demande vise à :

- ° étendre le périmètre loti à deux parcelles voisines, cadastrée sous la section F, 4^{ième} division, n°s348a2 et 348z ;
- ° adjoindre ces parcelles au LOT 3 du lotissement 475 bis en vigueur ;
- ° modifier la typologie de celui-ci en proposant 9 logements uni-familiaux en lieu et place des logements multiples autorisés dans le lotissement octroyé;

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 les motifs suivants :

- ° application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²) ;
- ° application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) ;
- ° application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 29/08/2011 au 12/09/2011 et l'absence d'observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/03/2011

Vu le rapport d'incidences ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- o Le Service Vert Service et le Technique de la Voirie

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

- o La STIB
- o Vivaqua

4 : description Sitex

Petit historique

La demande de permis de lotir n°475 bis a été délivrée le 30/07/2009, suite à :

- ° la décision du Gouvernement de ne pas classer le plateau Engeland (04/12/2008), au terme d'une procédure qui a suspendu l'instruction de la demande durant de nombreux mois ;
- ° la décision du Conseil Communal en séance du 25 juin 2009 concernant l'ouverture de voirie communale ;

Cette demande portait sur :

- le lotissement d'un terrain de près de 3 hectares en 10 lots, dont 4 destinés à des immeubles d'appartements et 6 à des maisons unifamiliales (regroupées par ensembles de 4 unités) ;
- la création de nouveaux espaces publics nécessaires à la desserte de ces nouveaux logements ;

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

- Le quartier environnant se caractérise par deux zones distinctes :
 - o Le carrefour où s'implante les dernières maisons de l'ancien hameau de « Verrewinkel » et de petits immeubles mixtes;
 - o Les maisons de l'autre côté de l'avenue Dolez, de gabarit variable R+1 et toiture et R+toiture ;
- le terrain qui fait l'objet de la demande constitue un vaste quadrilatère actuellement à usage agricole donnant sur le carrefour Dolez/Hospices/Engeland, amorce du « Vieux Village de Verrewinkel » ;
- il est bordé, du côté de l'avenue Dolez et de la rue Engeland, d'une haie devenue arborescente au fil du temps ;
- il est traversé, dans l'axe Sud-Est / Nord-Ouest, par un rideau d'arbres à haute tige (mélange de charmes et d'érables avec majorité de charmes) ;
- le terrain est relativement plat, hormis du côté de la rue Engeland où il présente une dépression marquée par un talus le long de la voirie ;
- la zone verte à haute valeur biologique se présente actuellement sous l'aspect d'un champ et d'un petit sous-bois et se prolonge sur le terrain contigu de l'Institut Pasteur sur une profondeur de 10 mètres ;
- le Plan Régional d'Affectation du Sol situe le bien qui fait l'objet de ce permis de lotir en zone d'habitation à prédominance résidentielle pour majorité (+/-80%) et le solde en zone verte à haute valeur biologique ; qu'il affecte chaque front de voirie à la zone d'habitation à prédominance résidentielle et consacre une bande de terrain de +/- 40 mètres de profondeur à la zone verte de haute valeur biologique, le long de la limite du terrain contiguë à l'Institut Pasteur ;
- Le terrain du permis de lotir 475 bis et bordé au Nord et le long de la rue Engeland par deux parcelles (cadastrée sous la section F, 4^{ième} division, n° 348a2 et 348z), dont celle à rue comporte une maison uni-familiale ;
- de gabarit R+toiture, cette maison existante est implantée au niveau de la rue Engeland, sur une butte par rapport au niveau naturel du terrain ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o conserve le programme du permis de lotir 475 bis en ce qui concerne tous les lots, à l'exception du LOT 3, dont le périmètre est agrandi des deux parcelles voisines du terrain à gauche le long de la rue Engeland ;
- o Etend le périmètre du lotissement de sorte à y intégrer deux parcelles voisines cadastrées 348a2 et 348z ;
- o Modifie en conséquence à la fois la superficie du Lot 3 son programme et son aménagement, afin d'y intégrer ses nouvelles superficies, soit :
 - o Une superficie de 3.030m² agrandie à 4185m² ;
 - o Un programme diminué de 12logements collectifs et 2 logements uni-familiaux, devenant 9 logements uni-familiaux ;
 - o Le maintien de l'espace public accessible par l'avenue Dolez, tel que délivré dans le cadre du dossier 475 bis ;
 - o L'ajout d'une voirie publique en cul de sac, celui-ci formé par une placette accessible via la rue Engeland et autour duquel vient s'implanter les neufs logements uni-familiaux, en ordre ouvert et semi-ouvert ;
 - o La création d'un piétonnier entre cette nouvelle voirie et celle accessible via l'avenue Dolez ;
 - o La diminution des gabarits des constructions originellement, qui est réduit de R+2+toiture à R+1+toiture ;
 - o Le respect de la zone verte à haute valeur biologique ;
 - o Le respect du recul de la limite de propriété par rapport à la rue Engeland, afin d'assurer l'élargissement de celle-ci ;
- o Inscrit des zones de servitudes au plan de manière à faciliter le passage des véhicules de secours et d'urgence à l'intérieur du lotissement ;

- o Modifie les prescriptions urbanistiques en conséquence, et notamment en augmentant la tolérance du niveau d'implantation des maisons de 40 à 60cm ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant, en ce qui concerne le projet de permis de lotir agrandi :

- o Il conserve les qualités du parti urbanistique général du permis de lotir en vigueur qui structure le bâti face au carrefour que forme l'avenue Dolez avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices ;
- o Il répartit les logements à construire en appartements et maisons uni-familiales ainsi que la densité de chaque lot, dont le nombre et les chiffres maximum doivent être établis clairement par les prescriptions;
- o Il propose l'implantation de maisons uni-familiales telles que celles face au carrefour et de la rue Engeland et à l'instar de l'aménagement du lot 8, ce qui correspond au caractère de la rive d'îlot en vis-à-vis, de l'autre côté de la rue Engeland ;
- o que la conception de l'espace public (4 clos, de faible largeur) est de nature à s'intégrer au caractère du quartier ;
- o que la conception et le tracé de l'aménagement du lot 3 ne présentent qu'un impact limité sur les arbres à haute tige implantés le long de la limite parcellaire, qui caractérisent le paysage du lieu;
- o que le parti de la demande prévoit uniquement des immeubles à appartements sur les lot 4 et 5, de sorte à maintenir des maisons uni-familiales et respecter de ce fait les caractéristiques d'une urbanisation essentiellement en maisons uni-familiales sur l'autre rive de l'avenue Dolez et de la rue Engeland qui font face au projet à cet endroit ;
- o que les gabarits et profondeurs de bâtisse projetés pour les maisons uni-familiales sont de nature à les intégrer à la typologie du bâti traditionnel du quartier de Verrewinkel (maisons mitoyennes, volumes de faible profondeur et faitage de hauteur limitée, ...) ;
- o que la demande vise, par les prescriptions de la « zone usoir », la création de volumes accessoires (garages, ...) simples dont la construction est soumise à permis d'urbanisme, mais qu'il s'indique de compléter afin de s'inscrire dans les objectifs du RRU ;
- o que la demande situe la zone verte de haute valeur biologique intégralement dans la zone de jardin des lots 3, 4 et 5, et complète cet espace vert au Plan Régional d'Affectation du Sol de plus de 57 ares par la préservation de la rangée d'érables et de charmes qui structurent actuellement le paysage ;
- o que la demande comporte un projet d'aménagement portant tant sur les types de végétations à planter que sur les étapes successives à respecter pour la réalisation de cet espace vert, ce qui est nature à valoriser cette zone du site et à lui conférer dès le moyen terme le statut de zone verte à haute valeur biologique, destination que lui donne le plan régional d'affectation du sol ;
- o que ces prescriptions prévoient des dispositions spécifiques à l'aménagement de la zone de haute valeur biologique, en visant à la fois l'intégration effective de cette zone dans le maillage vert uclois et le respect des caractéristiques du micro-cadre;
- o que l'aménagement du site comprend plus de 10% de zone verte, et se conforme à la prescription générale 0.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- o que le projet prend ses deux accès carrossables publics dans l'avenue Dolez avec un accès seulement dans la rue Engeland , avec une liaison piétonne entre eux, ce qui assure le caractère accessoire de la zone carrossable sur le site;
- o que d'une façon générale, la demande est soucieuse du respect du relief du sol, et prévoit un remblai limité à la zone des jardins des lots, 1, 2 et 6 ;
- o que la demande comporte des aménagements de plateaux dans les nouveaux carrefours, gage de sécurité, et prévoit la cession de l'angle de l'avenue Dolez et de la rue Engeland, ce qui permettra à terme la restructuration de l'aménagement de cet important carrefour ;

Que le projet d'extension du lotissement a fait l'objet d'un complément du rapport d'incidences conformément au CoBAT ;

Qu'en matière d'équipements, le quartier est bien situé, en raison de la présence d'une école dans le quartier, et d'autres écoles dans l'environnement élargi (limite de Linkebeek, Saint-Job, Bourdon,...) ainsi que par la construction en cours d'une 4ième crèche communale ;

Que l'avenue Dolez figure parmi les itinéraires inter-quartiers du plan régional d'affectation du sol ;

Que pour les circulations piétonnes, le projet prévoit :

- o une zone de 3 mètres de largeur, en dehors de l'aire carrossable de la voirie, à destination de trottoir et de piste cyclable le long de l'avenue Dolez,
- o un passage, au sein du lotissement, d'un maillage de circulation piétonne qui complète le réseau existant et les tracés à l'étude dans le cadre de la mise en œuvre de la promenade verte régionale;
- o une liaison interne entre l'avenue Dolez et la rue Engeland, via la jonction entre les voiries carrossables et évitant le carrefour au profit de la sécurité des usagers ;

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

- o L'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²) dont les données modifiées par rapport à celles du permis obtenus, ont été avalisées par le service régionale ;
- o L'application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²), dont les aménagement prévus au projet assurent le maintien du caractère paysager du terrain ;
- o L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) qui peut également s'envisager en raison du maintien du caractère vert du terrain après sa viabilisation ;

8 : conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant cependant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes et, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

En ce qui concerne les prescriptions :

- o les prescriptions des « zones usoir » doivent être complétées afin de respecter les objectifs du RRU ;
- o le tableau avec les données quantitatives des densité de chaque lot doit être établi avec précision et représente le maximum autorisé, ce qu'il s'indique de préciser (« caractère contraignant »);

En ce qui concerne le plan et les implantations et gabarits:

- o la zone carrossable et la placette du nouvel accès via la rue Engeland doivent comprendre des trottoirs en matériau différencié de la zone carrossable et des parkings, de sorte à sécuriser l'accès piéton;
- o Les parkings placés perpendiculairement à la voirie portent atteinte à la zone de jardin et qu'il s'indique d'en implanter 4 parallèlement à la voirie, tout en conservant la même zone de recul paysagère que celle prévue ;
- o la première maison à gauche du nouvel accès est trop proche de la rue et de la voirie projetée et qu'il s'indique de la déplacer contre la deuxième maison, de sorte à agrandir son espace jardin et créer un ensemble architectural harmonieux de maison bi-familiale ;
- o Les documents ne permettent pas d'analyser la justesse de la demande en ce qui concerne le relief existant du terrain de la maison à démolir, implantée sur un talus par rapport au terrain initial, et qu'il s'indique de le préciser par des coupes en long et travers avec raccord aux propriété voisines (et de prévoir la retenue des eaux de ruissellement du projet);

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

- o Visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite , notamment en ce qui concerne la sécurité des piétons, les reculs et aménagements des zones « usoir »
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles conserve le programme général du projet

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé;
- o d'indicer et dater la modification, en y renseignant 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 aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/09/2011
objet n° 6

Dossier 16-39947-2011- Enquête n° 172/11

Demandeur : Monsieur Waucquez Loïc Les Foyers Réunis repr. S.A. Waukint S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1421

Objet : la démolition d'une villa, la construction d'un immeuble de 5 logements et commerce

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39947-2011 introduite le 18/04/2011 par Monsieur Waucquez Loïc Les Foyers Réunis repr. S.A. Waukint S.A. et visant la démolition d'une villa, la construction d'un immeuble de 5 logements et commerce et un parking de 7 emplacements en sous-sol sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1421;

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 ;

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 :

- PRAS prescription générale 0.12. modification totale ou partielle d'un logement,
- RRU, Titre I, art. 11 aménagement de la zone de recul,
- RRU, Titre I, Art. 13 Maintien d'une surface perméable,
- RRU, Titre I, Art. 16 Stockage des eaux pluviales (citerne)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour :

- CoBAT : art. 207 §1. al4 Bien à l'inventaire (art 207),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 29.08.11 au 12.09.11 :

- o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o opposition à la démolition d'un témoin précieux de la première urbanisation de ce quartier, style éclectique inspiré par le patrimoine campagnard. Outre ces qualités, la maison est en bon état, usage subtil de la brique,
- o présence de balcon et terrasse cause des vues importante sur les parcelles voisines,
- o intrusion en intérieur d'îlot, implantation de l'immeuble dans ce qui était le jardin, perte de vue vers les jardins, les terrasses doivent être dans le prolongement du bâtiment et pas vers les parcelles voisines,
- o les dérogations doivent restées exceptionnelle, ne pas dénaturer la règle : la règle est de préserver les qualités des intérieurs d'îlot, bien attrayant à Uccle,
- o la démolition n'est pas économe en énergie,
- o le projet ne verdurise pas les toitures plates,
- o le manque d'une étude d'ensoleillement,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 05.07.2011 ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- o Service Technique de la Voirie ,

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

- o Vivaqua du 02.09.2011,

4 : description Sitex

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

- o La parcelle comprend une maison, style éclectique, bel étage +1+T qui n'est pas implantée en mitoyenneté, et un petit bâtiment R+T à gauche de la maison, en mitoyenneté,
- o Les façades sont perpendiculaires à l'axe de la voirie,
- o La zone de recul est totalement minéralisée et sert de stationnement,
- o La maison de droite est de gabarit R+2+T,
- o La maison de gauche est implantée plus en recul et est plus profonde, de gabarit R+2+étage en recul (architecte Carron 1938),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o La démolition des constructions de la parcelle (1910 et 1920),
- o La construction d'un immeuble mixte de 5 appartements, de gabarit R+2 + étage en recul, un commerce couvert par une toiture plate et un garage de 7 emplacements,
- o Propose une façade très horizontale et une implantation en L le long du mitoyen de gauche, profondément en intérieur d'îlot,
- o Les appartements sont distribués :
 - 1 appartement 2 ch au rez arrière,
 - au 1^{er} étage, 1 appartement 1 ch traversant à l'avant et 1 appartement 2 ch à l'arrière,
 - au 2^{ème} étage, 1 appartement 1 ch traversant à l'avant et 1 duplex 3 ch à l'arrière,
 - au 3^{ème} étage, le duplex haut est en recul sur les 2 branches du L,
- o L'aménagement de la zone de recul est essentiellement en dolomie,
- o Les nouvelles haies sont en taxus,
- o Le projet prévoit une citerne d'eau de pluie combinée à un bassin d'orage,
- o Le projet ne prévoit pas de verduriser les toitures plates,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que le projet démolit une maison de style éclectique, et propose un immeuble de 5 appartements et un commerce ;

Considérant que la demande met à profit la profondeur du mur mitoyen de gauche en créant une implantation en forme de L, le bâtiment ayant une profondeur de 24.90m le long de la mitoyenneté de gauche ;

Que cette implantation a un grand impact en intérieur d'îlot ;

Que le bâtiment de droite a une profondeur moindre ;

Que la hauteur de la façade s'adapte à celle de la maison de droite ;

Considérant que l'architecture de la façade, très horizontale, tranche largement avec le bâti environnant ;

Que la géométrie du projet au raccord de la villa de gauche est peu harmonieux et ne met pas en valeur cette villa classée ;

Que l'étage en recul présente une façade très fermée, en bardage en mélèze teint en noir ;

Que le bardage se retourne sur le pignon de gauche, ce qu'il y a lieu d'éviter, car intervient sur l'architecture de la maison voisine ;

Considérant que l'agencement des appartements engendre de larges baies en façade latérale, ce qui crée des vues importantes sur les jardins des parcelles voisines ;

Considérant que le commerce s'implante dans la zone de recul, 3m en avant de l'alignement, ce qui se justifie peu pour un nouveau projet ;

Que la verdurisation de la zone de recul n'est pas suffisante et que l'aménagement de la zone de recul ne répond pas au Titre I, art. 11 du RRU ;

Considérant que les toitures plates de l'immeuble ne sont pas verdurisées (Titre I, Art. 13 du RRU) ;

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

- o La maison de 1910 présente un caractère éclectique, typique bruxellois (CoBAT : art. 207 §1.a)4 Bien à l'inventaire (art 207),

Considérant que dans le quartier, il existe d'autres villas de la même époque qui ont une valeur patrimoniale et urbanistique plus importante ;

Que la maison est implantée de manière atypique par rapport aux limites de la parcelle ;

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 :

- o Réduire la profondeur du bâtiment
 - Au rez-de-chaussée de 4 m,
 - Au 1^{er} étage, de 4 m également,
 - Aligner le 2^{ème} étage au 1^{er} étage,
 - Réduire l'étage en recul uniquement à la partie avant, accolé au mitoyen de droite, présenter une façade vitrée de ce niveau en recul, à l'articuler en duplex avec le 2^{ème} étage,

- Revoir l'articulation avec la maison de gauche afin de ne pas en dénaturer la qualité,
- Renoncer à l'avancée du commerce dans la zone de recul,
- Agencer les appartements de telle manière à ce que les séjours s'orientent principalement vers le fond de la parcelle, en réduisant les ouvertures vers la parcelle de droite,
- Proposer une haie d'essence indigène de feuillu (charme, hêtre, ..) dans la zone de recul,
- Verdurer la zone de recul en limitant l'accès au commerce 2m de large, le jardinet délimité par des haies basses et le stationnement des vélos situés le long de l'accès au commerce,
- Verdurer les toitures plates, conformément au RRU,

Que ces modifications ne sont pas accessoires, et/ou modifient la nature de la demande et sont en conséquence telles que l'article 191 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé,
- d'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les 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 28 septembre 2011
objet n° 07

Dossier 16-40081-2011- Enquête n° 0168/11

Demandeur : Messieurs Erik HOVING et Libor VONCINA KPN GROUP BELGIUM S.A.

Situation : Chaussée d'Alsemberg 604

Objet : l'installation de deux stations relais en toiture (art. 177 CoBAT)

AVIS

Afin de pouvoir mesurer plus précisément l'impact du projet sur l'environnement bâti, la Commission de Concertation reporte son avis de l'attente de recevoir des photos d'intégration dans un périmètre élargi (par exemple, rues avoisinantes, immeubles voisins, ...) ainsi que des coupes longitudinales et transversales générales du site.

AVIS REPORTE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/09/2011
objet n° 08

Dossier 16-39987-2011- Enquête n° 0171/11
Demandeur : Monsieur TABUREAU Bernard
Situation : Rue des Bigarreux 25
Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39987-2011 introduite le 20/05/2011 par Monsieur TABUREAU Bernard et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue des Bigarreux 25 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 5 - QUARTIER DU KRIEKENPUT - AG du 20/01/1960, auquel il déroge en matière de :

Implantation : article III, E) – espace libre entre bâtisses de Minimum 5.0m, soit au moins 10m entre deux bâtisses ou groupe de bâtisses ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

o application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 5 (Quartier Kriekenput) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 29/08/2011 au 12/09/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 05/07/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation, mitoyenne sur la gauche, est située le long de la rue des Bigarreux, à proximité de l'angle formé avec la rue des Griottes ;
- o Le bien fait partie d'un ensemble des constructions homogène de ce quartier du Sud de la Commune ;
- o Le bien voisin de droite présente une implantation particulière, et présente sa façade principale sur le carrefour ;
- o La maison dispose d'un confort relatif (espaces de vie et tailles des chambres peu généreux), ainsi que d'un garage indépendant construit dans le talus à l'alignement ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation et l'extension de la maison par :
 - o La création d'espaces d'accueil plus généreux ;
 - o L'aménagement d'une salle de bain à la place d'une chambre ;
 - o L'ajout d'une chambre / bureau à l'étage du nouveau volume ;
- o Vise le maintien d'un espace de stationnement à proximité de l'entrée de la maison (soit en retrait par rapport à la rue) ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet améliore considérablement l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

Considérant que le projet se traduit par une extension du petit volume secondaire latéral existant ;

Considérant que la lisibilité du volume principal de la maison est maintenue ;
Considérant que l'extension s'articule autour d'un nouvel escalier servant de puits de lumière et permettant l'accès au grenier ;
Considérant que le projet permet de créer un hall d'entrée plus grand, accueillant et polyvalent ;
Que la cuisine et la salle de bains seront grandies et bénéficieront d'un meilleur apport d'éclairage naturel ;
Considérant que la distance entre l'extension et la limite mitoyenne de droite est de plus de 5 mètres ;
Que, par contre, la distance entre façades est de moins de 10 mètres, mais que cette distance est mesurée au droit de l'angle de la maison voisine de droite ;
Que ses façades sont orientées en fonction du carrefour de la rue des Griottes et non vers le projet ;
Que la dérogation à l'implantation peut s'envisager ;
Considérant que le projet maintient un espace de stationnement sur la droite de la maison.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 09

Dossier 16-39989-2011- Enquête n° 0163/11

Demandeur : Madame Kalinowska Barbara

Situation : Avenue de l'Aulne de 91 à a

Objet : la régularisation de la suppression d'une terrasse et le changement d'affectation de logement en bureau

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39989-2011 introduite le 20/05/2011 par Madame Kalinowska Barbara et visant la régularisation de la suppression d'une terrasse et le changement d'affectation de logement en bureau sur le bien sis Avenue de l'Aulne 91A;

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

2. : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/05/2011 ;

3.Mesures particulières de publicité

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation en raison de l'application de la prescription générale du PRAS 0.12, concernant la suppression partielle ou totale d'un logement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2011 au 12/09/2011 et l'absence d'observation ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier d'habitation se situe à proximité du centre d'Uccle et de son centre commercial
- o La parcelle de la demande se situe au centre de l'îlot formé par la rue de l'Aulne, l'avenue de Vossegat, la rue Gatti de Gamond et l'avenue Docteur Decroly ;
- o L'immeuble de la demande comprend 50 appartements et se situe plus ou moins au centre de sa parcelle ;
- o Il est entouré d'une zone de parking aux abords immédiats du pied de l'immeuble ;
- o Son gabarit est R+4 et R+5, selon que l'on se situe dans la partie haute ou basse du terrain, celui-ci gardant la même hauteur partout alors que le terrain présente une pente très marquée parallèle à l'avenue Gatti de Gamond ;
- o L'appartement de la demande se situe au rez-de-chaussée, à côté de l'entrée de l'immeuble et face aux parking entourant celui-ci;
- o Les plans de la situation de droit indique une terrasse orientée Est devant cet appartement, juste à côté de l'entrée ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve tous les aménagements existants ;
- o Prévoit une affectation
- o Remplace la terrasse qui n'a jamais dû être construite par un espace de plantations

6 : motivation sur la demande :

Considérant que l'immeuble comprend un très grand nombre de logement et que l'appartement de la demande se situe face aux parkings et à côté des nuisances sonores de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que la demande se conforme au prescrit de la zone d'habitation du PRAS, notamment par le fait que le bureau (comptabilité) occupe une superficie de moins de 250m² ;

Considérant que le remplacement de la terrasse par un espace de plantations est au profit de l'intimité de l'appartement et participe à la verdurisation de cette grande parcelle en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que la demande peut répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment l'implantation de l'appartement, son orientation et sa proximité avec l'entrée et les parkings.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/09/2011
objet n° 10

Dossier 16-40018-2011- Enquête n° 170/11

Demandeur : Monsieur Maquet Eric CAD

Situation : Rue Roberts Jones 25

Objet : la démolition d'un auvent et la construction d'un atelier en fond de parcelle

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40018-2011 introduite le 08/06/2011 par Monsieur Maquet Eric CAD et visant la démolition d'un auvent et la construction d'un atelier en fond de parcelle sur le bien sis Rue Roberts Jones 25 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°15 (AR du 03.12.1954)

o auquel il déroge en matière d'implantation et d'esthétique – article 6, zone de jardin (application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)),

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

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

o déroge en matière d'implantation et esthétique,

o application de la prescription 0.6 du PRAS,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 29.08.11 au 28.09.11 :

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o les dérogations se cumulent, le PPAS est destiné à sauvegarder l'environnement du quartier,

o l'augmentation de superficie entraîne d'office une perte de verdurisation,

o nuisance sonore dues à l'usage de l'atelier,

o le projet scolaire ne justifie pas les dérogations,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06.07.2011 ;

4 : description Sitex

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

o L'école du CAD est installé dans l'ancien commissariat,

o En fond de parcelle, un auvent a été construit contre le mur mitoyen,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o vise la construction d'un atelier non chauffé, servant au rangement et pour certaines activités manuelles non bruyantes,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant qu'un ancien car-port occupe le fond de la parcelle ;

Qu'il est en très mauvais état et que le sol est minéralisé sous et autour de ce car-port ;

Considérant que la demande porte sur l'extension d'un équipement d'intérêt collectif d'utilité publique ;

Considérant que la demande implante la construction d'un atelier de 43.8m² contre le mur mitoyen ;

Considérant que le prescrit du PPAS limite les constructions en zone de jardin à 35m² ;

Qu'elles doivent être distantes de 2 mètres au moins de la limite mitoyenne ;

Que l'implantation en mitoyenneté se justifie en raison de la présence du mur de jardin contre lequel l'atelier s'appuie ;

Considérant que le PPAS prescrit que les constructions avec toitures à versants doivent être traitées dans le même style et les mêmes matériaux que la bâtisse principale ;

Que la hauteur est limitée à 2m50 depuis le niveau du pavement jusqu'à la naissance de la toiture ;

Que la présence d'un auvent de +/- 2.3m de profondeur agrandi sensiblement le volume visuel de l'atelier ;

Considérant que la hauteur dépasse les 2.5m prescrit (+/- 3.36m, partiellement 4.5m) ;

Considérant que les matériaux utilisés ne sont pas identiques à ceux du bâtiment existant ;

Que l'usage du bois permet cependant une esthétique plus légère et plus adaptée à un atelier ;

Considérant que la finition de la toiture (étanchéité apparente) n'est pas esthétique ;

Qu'une toiture verte extensive permettrait de mieux intégrer ce volume dans la verdure ;

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 :

o Réduire la hauteur de la façade de l'atelier pour minimiser son impact visuel sans dépasser la hauteur des portiques ;

o Prévoir une toiture verte extensive en couverture de l'atelier ;

Que ces modifications :

o sont accessoires en ce qu'elles portent sur la décoration de la façade et le revêtement de la toiture,

o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de l'atelier est trop importante, et peu intégrer dans les jardins,

o Vise à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de la façade doit être réduite,

o Ne modifie pas l'objet de la demande,

Qu'en conséquence, cette modification est telle que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception de la modification.

Avis FAVORABLE sous réserve des conditions émises ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 11

Dossier 16-39991-2011- Enquête n° 0169/11

Demandeur : Monsieur Drion Laurent

Situation : Avenue du Prince d'Orange 57

Objet : la démolition d'une conciergerie et d'un chenil, la couverture d'une piscine et le remplacement d'une serre par un abri de jardin dans le jardin d'une villa

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39991-2011 introduite le 26/05/2011 par *Monsieur Drion Laurent* et visant la démolition d'une conciergerie et d'un chenil, la couverture d'une piscine et le remplacement d'une serre par un abri de jardin dans le jardin d'une villa sur le bien sis Avenue du Prince d'Orange 57;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter (AGRB du 10/06/1993), auquel il déroge en matière de la modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS (art.8.0);

Considérant que le bien se situe dans le permis de lotir 123 du 20.03.1973 au quel il déroge en implantation;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation en raison de :

- o la modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS (art.8.0 du PPAS 48bis&ter Quartier Sud-Est) ;
- o L'application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir 123 délivré le 20/3/1973 en ce qui concerne l'implantation de l'abri de jardin ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 29/08/2011 au 12/09/2011 et 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 26/05/2011

- o Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie ;
- o Vu l'avis de VIVAQUA

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat dans la verdure, disposant de grands jardins ;
- o La propriété de la demande s'implante proche du coin de l'avenue du Prince d'Orange et de l'avenue Napoléon ;
- o La modification du permis de lotir n° 123 bis, délivré le 07 août 2001 :
 - o a limité très fortement le nombre de lots et les zones de bâtisse sur le site ;
 - o comportait une augmentation sensible et une densification de la zone de protection d'arbres ;
- o La propriété comprend à l'heure actuelle 2 maisons principales, l'une à front de l'avenue du Prince d'Orange et proche de la limite mitoyenne gauche de la parcelle, l'autre en intérieur d'îlot et au centre de la parcelle;
- o Un garage et une conciergerie sont implantés derrière la maison implantée en milieu de parcelle, occasionnant un long trajet carrossable en intérieur d'îlot depuis l'avenue du Prince d'Orange;
- o Le dernier permis sur la parcelle n°38097 a porté sur la régularisation de la couverture de la piscine, celle d'un car-port à proximité du fond des jardins des habitations implantées avenue Napoléon, ainsi que la pose d'une serre en fond de parcelle ;
- o Ce permis a également établi l'entrée principale du site via l'avenue Napoléon n°67, ce qui en limite la longueur et participe au caractère paysager de la parcelle et à la protection des intérieurs d'îlot ;

- o Les immeubles voisins sont implantés à une grande distance des limites de la propriété, à l'exception des maisons sises avenue Maréchal Ney, 16 et Napoléon, 53 ;
- o Le terrain a fait l'objet de nombreuses plantations d'arbres lors des derniers permis et présente un aspect de parc ;
- o Une autre demande de bâtisse n° 39988 est en cours et concerne la démolition reconstruction de la villa existante en milieu de parcelle et de son car-port;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Porte sur les travaux de rénovation de la propriété au profit de ses aménagements de jardin , de son caractère de parc et de ses zones d'arbres ;
- o Démolit pour ce faire plusieurs bâtiments annexes sur le site, conciergerie, couverture de la piscine couverte, chenil, serre ;
- o Agrandit quelque peu la longueur de la piscine existante, respectant cependant la limite de l'ancienne zone couverte ;
- o Propose la création d'une petite cabane de jardin en fond de parcelle, avec création d'un écran arbustif pour la rendre la moins visible possible vers et depuis la propriété ;
- o Conserve les fossés drainants le long de la propriété de fond , à l'endroit le plus bas du terrain, afin de récolter les eaux de surface en cas d'orage ;

6 : motivation sur la demande :

Vu la note explicative qui parle du caractère désuets et inadaptés des différents annexes à démolir ;

Considérant que les démolitions de la conciergerie et du chenil sont au profit des aménagements de jardin et de la densification des zones d'arbres de la propriété ;

Considérant que la suppression de la toiture de la piscine limite les volumes bâtis de la parcelle, au profit de la lisibilité de la zone d'arbres dans laquelle elle s'implante ;

Considérant que l'agrandissement de la piscine se fait dans la zone de terrasse existante et n'augmente pas l'emprise de la terrasse ;

Considérant que la nouvelle cabane de jardin implantée en place de la serre en fond de parcelle et objet de la dérogation à l'implantation, s'accompagne d'un écran de verdure, tant vers la propriété du demandeur que vis-à-vis de la propriété voisine, ce qui en assure la discrétion ;

Que cependant, elle est implanté proche de la limite de la parcelle (3m);

Considérant que le dossier n°39988 comprend un plan des abords pour l'ensemble de la parcelle, afin de renforcer son caractère de parc avec ses zones d'arbres ;

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

- o La modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS (art.8.0 du PPAS 48bis&ter (Quartier Sud-Est) peut s'envisager dans le cadre :
 - de la démolition de la toiture de la piscine et l'agrandissement de celle-ci car elle conserve l'emprise au sol existante lors du dernier permis et supprime le volume au profit des vues sur les frondaisons des arbres environnants ;
 - de l'implantation d'une petite cabane de jardin en fond de parcelle en raison de la plantation d'un écran et des nouvelles plantations dans la haie, afin d'assurer la discrétion de l'ouvrage
- o L'application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir 123 délivré le 20/3/1973, en ce qui concerne l'implantation de la cabane à moins de 10 mètres de la limite parcellaire (tant dans le PDL que dans le PPAS) qui peut s'envisager en raison des écrans végétaux qui en assure la discrétion.

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 :

- o Implanter la cabane à minimum 5 m de la limite de la parcelle, à enclaver dans la verdure ;

Que cette modification :

- o Est accessoire en ce qu'elle porte sur une légère translation de l'implantation,
- o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cabane est implanté trop proche de la mitoyenneté,
- o Vise à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation ne respecte pas le permis de lotir,
- o Ne modifie pas l'objet de la demande,

Qu'en conséquence, cette modification est telle que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception de la modification.
Avis FAVORABLE sous réserve des conditions émises ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 12

Dossier 16-40010-2011- Enquête n° 0174/11

Demandeur : Monsieur VER HULST Nicolas

Situation : Avenue de la Floride 24

Objet : la création d'une cour anglaise en façade avant dans le cadre de la réalisation du PU 16-40025-2011

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40010-2011 introduite le 07/06/2011 par Monsieur VER HULST Nicolas et visant la création d'une cour anglaise en façade avant dans le cadre de la réalisation du PU 16-40025-2011 sur le bien sis Avenue de la Floride 24 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 - Quartier Floride/Langeveld - AR du 15/04/1988, auquel il déroge en matière de :

o Dérogation à l'article 8.0 du PPAS n°51 – construction en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme :

o Dérogation à l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – aménagement en zone de recul.

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;

o dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 29/08/2011 au 12/09/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06/07/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

o Le terrain est situé le long de l'avenue de la Floride, dans le tronçon entre l'avenue Montjoie et l'avenue Beau-Séjour ;

o Le site compte une habitation unifamiliale en mitoyenneté de droite, et un terrain de tennis avec dépendances en mitoyenneté de gauche. La maison d'habitation est implantée en recul par rapport à la rue et le jardin est aménagé de manière paysagère ;

o La maison d'habitation présente des caractéristiques urbanistiques de qualité ;

o L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit, tant en hauteur qu'en profondeur, plus important ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise, dans le cadre de l'exécution du PU 16-40025-2011 délivré le 12/07/2011, la création d'un accès extérieur depuis le sous-sol en façade avant et la transformation de l'escalier d'accès au rez bel-étage, ainsi que la création d'un petit perron couvert au niveau de la porte d'entrée principale ;

o Remplace la haie vive à l'alignement par une grille en fer forgé ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet améliore l'accès à la maison ainsi que l'accès aux locaux de services ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le langage architectural de la maison ;

Considérant que les constructions envisagées sont minimales par rapport à la taille de la parcelle ;

Considérant que les interventions projetées s'intègrent harmonieusement à la volumétrie de la maison et aux qualités architecturales des immeubles de la rue ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une grille en fer forgé à rue ;

Considérant que la grille sera doublée d'une haie intérieure, dans l'esprit de l'esthétique des zones de recul de la rue ;

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 13

Dossier 16-40044-2011

Demandeur : Messieurs Guilmot et Bassine

Situation : Avenue Brugmann 435

Objet : l'ajout d'une lucarne et de vélux à la toiture d'une maison mitoyenne et le réaménagement des combles

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40044 – 2011 introduite le 27/06/2011 par Messieurs Guilmot et Bassine et visant l'ajout d'une lucarne et de vélux à la toiture d'une maison mitoyenne et le réaménagement des combles sur le bien sis Avenue Brugmann 435 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones d'habitation, le long d'un espace structurant 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 :

- o Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 09/08/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation est située le long de l'avenue Brugmann, face à l'avenue de la Ramée ;
- o Le ben présente un gabarit R+1+Toiture Mansart ;
- o Le niveau du grenier n'est pas habitable, du fait de la faible pente de toiture et le peu d'éclairage naturel ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'aménagement du grenier de la maison unifamiliale en espace de travail, et opte, pour ce faire :
 - o Ajout d'une lucarne en façade arrière ;
 - o Ajout de plus grands vélux, tant en façade avant qu'en façade arrière ;
 - o Implantation d'un escalier ;
 - o Fermeture des percements dans la toiture et la plancher, qui éclairent le puits de lumière ;

6 : Motivation sur la demande :

Considérant que le projet permet d'offrir à cette maison unifamiliale un espace de vie et de travail supplémentaire ;

Concernant que la lucarne prévue en façade arrière présente des proportions conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et est située dans le prolongement des baies aux étages inférieurs ;

Considérant que cette intervention n'est pas perceptible depuis la ZICHEE ;

Considérant que le projet prévoit l'amélioration de l'éclairage naturel du nouvel espace, par l'ajout de 2 vélux en façade avant ;

Considérant que cette intervention n'aura pas d'impact négatif sur la ZICHEE et pourrait se concevoir ;

Considérant que le projet prévoit la suppression du lanterneau vitré surplombant la cage d'escalier principale ;

Que cet élément est très significatif de ce type de construction, qu'il s'indique de conserver ;

Considérant qu'il s'indique de préserver cet apport de lumière naturelle en adaptant les proportions de la lucarne projetée ;

Que l'habitabilité de cet espace de travail ne s'en verrait pas atteinte ;

7 : Conditions de modification de la demande en 191 :

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

- o Conserver le un lanterneau en toiture et un puits de lumière naturelle dans le plancher ;
- o Adapter les proportions de la lucarne en conséquence, et conformément aux normes minimales d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles précisent les proportions de la nouvelle lucarne en fonction des aspects patrimoniaux du bien ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles permettent de conserver la typologie du bien ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que l'aménagement du grenier maintient de bonnes qualités d'habitabilité ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 14

Dossier 16-40085-2011

Demandeur : Madame Cantaloup Sophie

Situation : Rue du Postillon 29

Objet : le changement d'affectation du rez commercial en logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40085-2011 introduite le 13/07/2011 par Madame Cantaloup Sophie et visant le changement d'affectation du rez commercial en logement sur le bien sis Rue du Postillon 29 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones d'habitation, ZICHEE et le long d'un espace structurant ;

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 :

- o Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/09/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o L'immeuble de commerce et de logements est situé le long de la rue du Postillon, à proximité du Square Marlow ;
- o Le rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'immeuble ont fait l'objet de travaux de transformation antérieurs, dénaturant quelque peu l'esthétique et la cohérence de l'ensemble bâti ;
- o Le commerce est inoccupé et cette portion de rue est éloignée du noyau commercial attractif ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation du rez-de-chaussée et de l'étage adossé en un logement duplex bénéficiant de l'accès au jardin ;
- o Restitue la façade à rue dans l'esprit d'origine ;

6 : Motivation sur la demande :

Considérant que le lieu n'est pas commercialement attractif ;

Considérant que le projet vise la reconversion d'un commerce inoccupé en logement de qualité ;

Considérant que l'expression de la façade proposée est en corrélation avec la fonction abritée par les niveaux transformés ;

Considérant que l'esthétique de la façade transformée répond aux objectifs de la ZICHEE ;

Que le bien est situé dans la perspective de l'Eglise Saint-Pierre.

Avis FAVORABLE à condition de réaliser un bandeau de pierre bleue continu entre le rez et le 1^{er} étage, et aménager une allège en maçonnerie pour la fenêtre du 1^{er} étage dans la travée de la porte d'entrée.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28.09.2011
objet n° 15

Dossier 16-40143-2011

Demandeur : Monsieur Nicolay Frederic - LHDK32 S.A.

Situation : Avenue de l'Echevinage 3

Objet : la restauration et la transformation d'une habitation unifamiliale classée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40143-11 introduite par Monsieur Nicolay Frederic - LHDK32 S.A. visant la restauration et la transformation d'une habitation unifamiliale classée sur le bien sis Avenue de l'Echevinage 3;

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

Considérant que le bien est classé (Maison Dotremont de Louis Herman De Konninck) ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou 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 :

- o Bien classé (art 235 du CoBAT),
- o Monument ou ensemble antérieur à 1932 (art 33 du CoBAT) ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 31.08.2011 ;
Vu l'avis conforme de la CRMS ;

4 : description Sitex

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

- o La maison unifamiliale est construite en mitoyenneté, les deux constructions voisines sont plus hautes et plus imposantes. Elle est de gabarit R+1 à toit plat surhaussé d'une terrasse couverte et d'une chambre en façade avant,
- o Le jardin orienté Sud, est situé un niveau plus bas que le rez-de-chaussée,
- o Le garage est trop exigu pour un véhicule actuel,
- o Une large citerne est située présente un niveau intermédiaire entre le rez et le jardin,
- o La rue est composée de constructions de typologies et d'architectures différentes (immeuble à appartements multiples, maisons de rapport, maisons unifamiliales),
- o Un permis unique de minime importance permet la restauration des châssis, en cours,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La restauration de la villa,
- o La redistribution de certains espaces (la cuisine du -1 devient un espace pour les enfants), le petit garage devient un garage 2 roues et un vestiaire,
- o La suppression quelques cloisons pour retrouver la situation d'origine,
- o L'aménagement d'une chambre et d'une salle de bains au 2^{ème} étage,

6 : motivation sur la demande

Considérant que la restauration de la maison classée se fait dans un grand respect du patrimoine ;

Considérant la demande devra respecter l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 16

Dossier 16-40026-2011

Demandeur : Royal Racing Club de Belgique S.C.R.L. - c/o Monsieur François Tom

Situation : Avenue des Chênes 125

Objet : le placement d'installations temporaires au-dessus de 3 terrains de tennis
(2ème inscription – voir PV de la séance du 21/09/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40026-2011 introduite le 10/06/2011 par le Royal Racing Club de Belgique scrl c/o Monsieur François Tom et visant le placement d'installations temporaires au-dessus de 3 terrains de tennis sur le bien sis Avenue des Chênes 125 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones de sports ou de loisirs de plein air ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection d'infrastructures du Royal Racing Club de Bruxelles (Arrêté de classement du 11/02/2010) ;

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 :

- o Application de l'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 l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 09/08/2011 ;

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

- o La CRMS en sa séance du 17/08/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le site, dédié aux activités de sport et de loisirs en plein air, est implanté au cœur de l'îlot formé par la drève des Gendarmes, l'avenue du Maréchal, la chaussée de Waterloo et l'avenue des Chênes ;
- o Le centre compte :
 - o 2 terrains de hockey ;
 - o 1 terrain de mini hockey ;
 - o 14 terrains de tennis, dont 3 couverts en permanence ;
 - o Divers bâtiments dédiés aux activités sportives, et, pour partie, classés ;
- o Le site est accessible par l'avenue du Racing à l'Ouest, l'avenue des Chênes et la drève des Gendarmes à l'Est ;
- o Le couvert végétal est peu dense sur le site, mais les abords et limites mitoyennes avec les logements alentours sont arborées ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la couverture provisoire de 3 terrains de tennis (terrais 5, 7 et 9), situées à l'arrière du terrain de hockey 1 ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande se situe en zone de sports ou de loisirs en plein air au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant les explications donnés en séance ;

Considérant que la Commission de Concertation a effectué une visite du site le 28.09.2011 ;

Considérant que la demande concerne le Royal Racing Club, dont plusieurs éléments sont classés comme monuments par arrêté du 11/02/2010, à savoir :

- o La totalité de la tribune en béton armé ;
- o Les façades et toitures du cottage ;
- o Les façades, toiture, terrasse et structure intérieure du Club House ;
- o Le portique d'entrée sis chaussée de Waterloo ;

Considérant que le club sportif est implanté au cœur d'un îlot fortement verdurisé et parfaitement intégré à celui-ci ;

Considérant les nombreuses déclivités au sein du club lui-même et des arbres à haute tige, préservant les perspectives des installations les unes par rapport aux autres ;

Considérant que la demande porte sur le placement d'une couverture non permanente (6 mois par an) sous forme de bulle gonflable au-dessus de 3 terrains de tennis ;

Que la demande porte également sur l'installation d'un cabanon technique abritant le moteur de la bulle, et isolé acoustiquement ;

Que ce cabanon sera intégré au talus contre lequel s'appuie l'infrastructure gonflable ;

Considérant néanmoins que les documents graphiques joints à la demande ne permettent pas d'apprécier l'intégration du cabanon au talus ;

Qu'il s'indique de présenter des coupes significatives du site et des nouvelles infrastructures ;

Qu'il s'indique également d'enterrer le niveau bas du cabanon et de prévoir une toiture plantée ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la couverture permanente des 3 premiers terrains de tennis, de même type que l'existant ;

Considérant que les terrains à couvrir, compte tenu des nombreuses déclivités du terrain et du caractère verdurisé permanent de cette partie du site, n'auront que très peu d'impact sur les perspectives depuis ou vers les bâtiments classés ;

Que l'installation des infrastructures gonflables n'est prévue que 6 mois par an ;

Que la tribune classée n'est pas utilisée en hiver, car le hockey ne pratique pas de novembre à février ;

Que son intégration au site est préservée durant les mois où la bulle gonflable sera démontée ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique d'intégrer davantage la nouvelle infrastructure au site en améliorant le traitement des limites des terrains à couvrir par la plantation de haies persistantes ;

7 : Conditions de modification de la demande

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

- o Présenter des coupes significatives du site et des nouvelles infrastructures ;
- o Enterrer le niveau bas du cabanon et prévoir une toiture plantée ;
- o Intégrer davantage la nouvelle infrastructure gonflable au site en améliorant le traitement des limites des terrains à couvrir par la plantation de haies persistantes ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

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

AVIS DE L'AATL - DMS

Considérant que la demande se situe en zone de sports ou de loisirs en plein air au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande concerne le Royan Racing Club, dont plusieurs éléments sont classés comme monuments par arrêté du 11/02/2010, à savoir :

- o La totalité de la tribune en béton armé ;
- o Les façades et toitures du cottage ;
- o Les façades, toiture, terrasse et structure intérieure du Club House ;
- o Le portique d'entrée sis chaussée de Waterloo ;

Considérant que la demande porte sur le placement d'une couverture non permanente (6 mois par an) sous forme de bulle gonflable au-dessus de 3 terrains de tennis ;

Que la demande porte également sur l'installation d'un cabanon technique abritant le moteur de la bulle, et isolé acoustiquement ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la couverture permanente des 3 premiers terrains de tennis, sans présenter de détails graphiques ou techniques ;

Considérant que les terrains à couvrir sont situés au cœur du triangle formé par les 3 principaux bâtiments concernés par le classement ;

Que la bulle projetée est de nature à constituer un préjudice visuel pour cet ensemble et pour le site durant la moitié de l'année ;

Que cette bulle hypothéquerait la perspective depuis la tribune classée vers le Club House, et celle depuis la terrasse de celui-ci vers les terrains de hockey ;

Considérant que 3 terrains de tennis bénéficient déjà d'une couverture permanente ;
Qu'il n'y a pas lieu d'augmenter l'impact des terrains de tennis sur les maisons d'habitation sises
avenue du Maréchal.

AVIS DEFAVORABLE

L'IBGE, absent lors de la séance du 21.09.2011, s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28 septembre 2011
objet n° 17

Dossier 16-39899-2011

Demandeur : Monsieur Bleiberg Harry

Situation : Montagne de Saint-Job 109

Objet : la pose d'un crépis en façade rue, la modification des proportions d'une baie et le remplacement de la porte d'entrée ainsi que du portillon latéral
(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 21/09/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39899-2011 introduite le 25/03/2010 par Monsieur Bleiberg Harry et visant la pose d'un crépis en façade rue, la modification des proportions d'une baie et le remplacement de la porte d'entrée ainsi que du portillon latéral sur le bien sis Montagne de Saint-Job 109 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 28 ter - PLATEAU AVIJL - AGRBC du 14/01/2010, auquel, elle se conforme ;

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 :

- o Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE), conformément à la prescription 1.3 du PPAS n°28 ter ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06/09/2011 ;

4 : description Situation Existante

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

- o Le quartier est constitué de petites maisons d'habitation de type vernaculaire, entrecoupées çà et là par des impasses ou passages latéraux tant privatifs que publics ;
- o La rue est située en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 et les constructions observent une certaine cohérence par rapport à ce principe de sauvegarde typologique ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande est de petit gabarit à rue, le trottoir étant d'ailleurs très étroit à cet endroit ;
- o La façade avant est peinte en blanc. La fenêtre du rez-de-chaussée est partiellement obturée (panneau plein) en partie basse. La porte d'entrée est d'origine.
- o L'arrière de la maison est accessible via un étroit passage latéral, fermé à rue par une grille en fer forgé, aspect typique du quartier ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise, dans le cadre de la restauration de la façade :
 - o La réhabilitation de la fenêtre au rez en remontant un nouveau seuil jusqu'au vitrage du châssis existant et en comblant localement le creux de la façade à enduire ;
 - o Le remplacement de la porte d'entrée avec modification de l'esthétique ;
 - o Le remplacement et la modification du portillon latéral ;
 - o La pose d'en enduit blanc, identique à l'existant ;
 - o Le remplacement du soubassement par de la pierre bleue 30 mm et le recouvrement des 2 marches d'accès à la maison par de la pierre bleue de 20 mm ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que les proportions du châssis inséré dans la baie de fenêtre du rez, dans son état actuel, est en rupture avec l'harmonie des constructions environnantes (proportions plutôt verticales et éclairant généreusement des espaces de vie) ;

Considérant que le permis d'urbanisme 31.225 délivré le 13/11/1990 prévoyait une légère rehausse de l'allège de cette baie, tout en conservant un châssis vitré sur toute hauteur ;

Que cette option restait en accord avec l'esthétique de la façade ;

Que cette rehausse n'a pas été exécutée mais que les proportions du châssis ont été fortement modifiées par la pose d'une allège pleine ;

Considérant que le permis d'urbanisme 36.495 n'a, quant à lui, pas porté sur la régularisation de la modification de cette baie ;

Considérant par conséquent que la situation existante de droit est à maintenir (châssis vitré toute hauteur dans la baie existante) dans le respect des objectifs de la ZICHEE, appuyé par le PPAS n°28 ter ;

Considérant que les plans accompagnant la présente demande ne mentionnent pas l'aménagement des espaces de vie au droit de ce châssis de fenêtre à modifier ;

Que l'habitabilité de ces espaces ne peut être justifier les modifications de façade exécutés et demandés

Que les proportions proposées pour cette nouvelle fenêtre ne répondent aux objectifs de la ZICHEE pour cette zone, vu le caractère vernaculaire et les caractéristiques urbanistiques des constructions environnantes évoquées plus haut ;

Qu'il s'indique en conséquence, de prévoir un châssis vitré comprenant une allège fixe vitrée dans la baie existante , de sorte à conserver les dimensions de la baie existante;

Considérant que la modification tant de la porte d'entrée que du portillon latéral ne sont de nature à améliorer l'esthétique de la façade et porte atteinte au caractère vernaculaire et villaeois de ce quartier couvert par une ZICHEE

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

- Remplacer le châssis du rez-de-chaussée en façade avant et son allège par un grand châssis vitré comprenant une allège fixe vitrée ;
- Restaurer la porte d'entrée ou la refaire à l'identique ;
- Remplacer l'habillage de la corniche en PVC par du bois ;

Que ces modifications :

- o sont accessoires en ce qu'elles portent sur le maintien du caractère de la façade ;
- o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Qu'en conséquence, cette modification est telle que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception de la modification.

Avis FAVORABLE sous réserve des conditions émises ci-avant