

Séance du 4 décembre 2014 / Zitting van 4 december 2014

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 10h00 1) 245/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.802-2014  
Situation : Vieille rue du Moulin 199  
Demandeur : Madame ROUXEAU-de l'ECOTAIS Muriel  
(La régularisation de la verrière au rez-de-chaussée en façade arrière et la chambre du premier étage)
- 10h20 2) 241/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.824-2014  
Situation : Rue du Wolvenberg 15  
Demandeur : M. et Mme MOULART et DE BAETS  
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale [modification du PU 16-41469-2014])
- 10h40 3) 243/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.690-2014 (art.177)  
Situation : Chaussée de Waterloo 1093  
Demandeur : ERICSSON sa (M. Rosset Frédéric)  
(l'implantation d'une nouvelle station radio mobilophonie mobistar sur la toiture d'un immeuble)
- 11h00 4) 239/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.840-2014  
Situation : Avenue Vanderaey 63  
Demandeur : SWIT MANAGEMENT sprl (M. GOLDENBERG Laurent)  
(La démolition d'une maison existante et construction d'une nouvelle maison uni-familiale)
- 11h25 5) 240/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.787-2014  
Situation : Rue de Stalle 169  
Demandeur : PHAGWARE scs (M. Lal Charanji)  
(l'installation d'un magasin de nuit au rez-de-chaussée commercial)
- 11h45 6) 242/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.827-2014  
Situation : Drève des Renards 89  
Demandeur : Monsieur Michael GUTMAN  
(La régularisation de travaux non conformes au permis 16-41137-13, et visant la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale implantée en intérieur d'îlot)
- I N T E R R U P T I O N ± 12h30 ---
- 13h30 7) 244/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.830-2014  
Situation : Avenue Victor Emmanuel III 48-50  
Demandeur : M. et Mme KUNSTLER et EMMANUELIDIS  
(La régularisation de l'aménagement d'une piscine non couverte et d'une terrasse située en toiture)
- 13h55 8) 237/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.832-2014  
Situation : Chaussée de Waterloo 1253  
Demandeur : Monsieur MATHIEU Olivier  
(La régularisation de la modification du relief de sol en fond de jardin)

14h20      9) 238/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.877-2014 (art.177)  
                 Situation : Avenue de la Gazelle 83  
                 Demandeur : COBRALO scrl (M. Renard)  
                 (la mise en conformité du rassemblement et le changement  
                 d'affectation de 2 logements en bureaux)

Avis reporté de la CC du 27/11/2014 :

10) 231/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.809-2014

                 Situation : Avenue Molière 264

                 Demandeur : Madame Muriel DARNAUD

                 (la rénovation et la transformation d'un hôtel de maître, l'élargissement de baies,  
                 l'ajout et la modification de lucarnes en chien assis en façade arrière, l'ajout d'une  
                 extension sur 2 niveaux, la création d'un niveau en sous-œuvre)

11) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.784-2014

                 Situation : Chaussée de Waterloo 824a

                 Demandeur : EVENTS AT HORTA sprl - Monsieur GILBERT Michel

                 (La transformation d'une maison uni-familiale avec rez commercial en deux maisons uni-  
                 familiales)

                 (Avis CC uniquement – CoBAT : art.207 – bâtiment d'avant 1932)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 1**

**Dossier 16-41802-2014- Enquête n° 245/14**

**Demandeur : Madame Muriel Rouxeau-de l'Ecotais**

**Situation : Vieille rue du Moulin 199**

**Objet : la régularisation de la verrière au rez-de-chaussée en façade arrière et la chambre du premier étage**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41802-2014 introduite le 29/08/2014 par Madame Muriel Rouxeau-de-l'Ecotais et visant la régularisation de la verrière au rez-de-chaussée en façade arrière et la chambre du premier étage sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 199;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 (AR du 21.02.1989) et déroge aux articles IV.2.2.A.1.2 - profondeur du rez-de-chaussée - et IV.2.2.A.2. - Annexe sur un seul niveau - de ce plan particulier d'affectation du sol;

**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 :

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : articles IV.2.2.A.1.2 - profondeur du rez-de-chaussée et IV.2.2.A.2. Annexe sur un seul niveau

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11 au 17/11/2014 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/08/2014: dépôt de la demande

05/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2014 au 17/11/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation

l'avis de Vivaqua émis le 14/11/2014

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales de gabarit R+1+T ou R+2+T,
- Dans ce quartier, la rue est à double sens, le stationnement n'est autorisé que d'un seul côté,
- La maison de droite (n°197) a un gabarit similaire aux travaux exécutés au n°199, à savoir une annexe sur deux niveaux et une véranda prolongeant le rez-de-chaussée,
- Du côté droit, la maison est longée par un chemin donnant accès à quelques maisons en intérieur d'îlot. Ce chemin est étroit (+/- 1.16m),
- La maison n°199 a subi des transformations sans autorisation, pour lesquels un procès-verbal d'infraction urbanistique a été dressé (PV 2012-18 du 25.10.2012),
- Les deux maisons jumelées 197 et 199 sont implantées à l'alignement alors que les maisons de droite sont implantées en recul,

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite la régularisation de :

- L'extension du rez-de-chaussée par une véranda dépassant la profondeur admise par le plan particulier d'affectation du sol,
- L'extension du 1<sup>er</sup> étage par une chambre supplémentaire dépassant la profondeur admise par le plan particulier d'affectation du sol,
- La pose d'une isolation par l'extérieure sur le pignon aveugle, le long du chemin public,

## **6 : motivation sur la demande**

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

- en matière de programme :
  - l'extension du rez-de-chaussée a permis d'agrandir la cuisine,
  - l'extension du 1<sup>er</sup> étage a permis d'aménager une chambre complémentaire,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - ces deux extensions dépassent la profondeur admise par le plan particulier d'affectation du sol,
  - l'extension du 1<sup>er</sup> étage dépasse l'emprise admise par le plan particulier d'affectation du sol,
  - cependant, ces travaux ont permis d'adopter, pour la maison sur laquelle porte la demande, le gabarit de la maison voisine de droite n°197,
  - l'isolation posée sur le pignon, le long du chemin public, réduit la largeur de celui-ci alors qu'il est déjà très étroit. La prise d'espace est pénalisante pour les usagers du chemin,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison conserve une cour bien ensoleillée, mais minéralisée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison unifamiliale sur laquelle porte la demande ne dispose pas de garage,

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

- La profondeur de bâtisse prescrite par le plan particulier d'affectation du sol au rez-de-chaussée est de 12 mètres alors que la véranda atteint une profondeur de +/- 13.7m,
- La profondeur de bâtisse prescrite par le plan particulier d'affectation du sol au 1<sup>er</sup> étage est de 8 mètres alors que la chambre porte la profondeur à un peu plus de 12 mètres, les annexes n'étant autorisées que sur un seul niveau,
- Vu la particularité de la parcelle, et malgré les dérogations, le projet répond au bon aménagement des lieux en s'intégrant dans le bâti existant. Les maisons 197 et 199 ont une profondeur similaire aux maisons de gauche, également implantées à l'alignement,

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

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

- Supprimer l'isolant posé sur le pignon le long du chemin public,
- 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'elle ne porte que sur la pose de l'isolation extérieure,
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'étroitesse du chemin ne permet pas de la pose d'un isolant extérieur,

**AVIS FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain aux conditions émises ci-dessus.

La BDU s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-41824-2014 - Enquête n° 241/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Jean Moulart et Charlotte De Baets**

**Situation : Rue du Wolvenberg 15**

**Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale (modification du PU 16-41469-2014)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41824-2014 introduite le 18/09/2014 par Monsieur et Madame Jean Moulart et Charlotte De Baets et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale (modification du PU 16-41469-2014) sur le bien sis rue du Wolvenberg, 15; Considérant que le plan régional d'affectation du sol 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 sont requises pour le motif suivant :

- dérogations (art 149 du CoBAT) au Règlement communal d'urbanisme, en matière de profondeur (article 4) et hauteur (article 6) d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2014 au 17/11/2014 inclus ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/09/2014 : dépôt de la demande ;

04/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/11/2014 au 17/11/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé principalement de petites maisons modestes de gabarit R + 1 + toiture à versants.
- La majeure partie de ces constructions présente un volume principal, et, pour la plupart des maisons, une extension de faibles dimensions, et limitée à 1 niveau ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande présente des gabarits atypiques par rapport au reste des maisons de la rue, générant, de ce fait, d'importantes héberges de part et d'autre. En effet, l'immeuble compte 2 logements en situation existante de droit,.
- Il se présente comme un volume R + 2 + toiture plate, avec une extension sur 2 niveaux en façade arrière, mais limitée à gauche ;
- La maison voisine de droite, propriété du CPAS, est implantée en contrebas par rapport au niveau du bien faisant l'objet de la demande. Cette habitation voisine ne compte pas d'annexe arrière ;
- Aux abords des bâtiments, du côté du jardin, les limites séparatives des parcelles, sont aménagées par un important mur œillère d'une part (du côté de la maison du CPAS) mais également par des clôtures en béton ou en bois ;
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent, et visant :
  - La suppression de la terrasse et de la toiture la recouvrant, au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
  - La réduction de la profondeur et de la hauteur du mur œillère en conséquence ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la modification du permis d'urbanisme en vue d'étendre la maison et la conservation du mur œillère de droite suite au refus du CPAS (copropriétaire de ce mur) de diminuer la hauteur et la profondeur de ce dernier,

Que la présente propose, en guise de modifications au permis d'urbanisme en vigueur :

- la conservation du mur œillère de droite ;
- l'extension de la cuisine vers le jardin, en s'alignant à la profondeur de l'annexe existante ;
- la création d'une grande ouverture en toiture de cette extension, sous forme de profil « shed » afin de pouvoir introduire de la lumière naturelle au cœur de la maison ;

## **6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet permet d'améliorer considérablement les qualités d'habitabilité de cette maison, en agrandissant les espaces de vie vers le jardin et en permettant un apport de lumière naturelle au cœur du bâtiment ;
- Le projet tire parti de l'emprise du mur œillère existant, ce qui permettra éventuellement à la maison de droite de pouvoir s'étendre au rez-de-chaussée ;

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

- Le projet améliore les qualités architecturales de la façade arrière par la recomposition de ses volumes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de volume de la construction projetée, le projet s'inscrit tant dans l'emprise de l'extension existante en partie de gauche de la parcelle, que de l'emprise du mur œillère existant de droite, et maintenu.
- Le projet, tel que présenté n'aura pas d'impact sur les constructions voisines et répond au bon aménagement des lieux.

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

La dérogation au Titre I (art. 4) du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-41690-2014- Enquête n° 243/14**

**Demandeur : Monsieur Frédéric Rosset ERICSSON S.A.**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1093**

**Objet : l'implantation d'une nouvelle station radio mobilophonie mobistar sur la toiture d'un immeuble**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41690-2014 introduite le 22/11/2013 par la S.A. ERICSSON c/o Monsieur Frédéric Rosset et visant l'implantation d'une nouvelle station radio mobilophonie mobistar sur la toiture d'un immeuble sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1093;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande se situe sur le territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol n°30bis (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/1994), auquel elle sollicite une dérogation ;

**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 :**

o **motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :**

**demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :**

- o application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation à l'article 6 – toiture - du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2014 au 17/11/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation

**3 : déroulement de la procédure**

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

22/11/2013 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain,

16/10/2014 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Bruxelles Développement urbain

16/10/2014 : envoi d'un courrier recommandé par le fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant :

- l'organisation des mesures particulières de publicité,
  - son avis en application de l'article 177 du CoBAT ;
- 20/10/2014 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestre et Echevins

03/11/2014 au 17/11/2014 inclus : enquête publique,

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- o L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue du Vert Chasseur,
- o Il est implanté en retrait sur l'angle et se développe en deux ailes de gabarit R + 2 + étage en recul,
- o Une rotule (installations techniques) à l'intersection des 2 ailes du bâtiment présente un niveau de plus,
- o Le permis d'urbanisme n°16-41056-2013 permet l'installation de 3 antennes Proximus sur le toit du cabanon d'ascenseur sous forme d'une fausse cheminée (notifié par la Région le 24.12.2013),

## **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'installation de 3 antennes supplémentaires,

## **6 : motivation sur la demande**

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

- Le projet contribue à une meilleure couverture du réseau de téléphonie mobile Mobistar de cette partie de la Commune ;

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

○ en matière de programme :

- l'installation de 3 antennes Mobistar est motivée par le fait que ce fournisseur étant actuellement absent dans cette zone,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les 3 antennes sont placées sur les faces du cabanon,
- les armoires techniques sont regroupées à l'arrière du cabanon, à plus de 6.40m des rives. Un bardage en bois similaire à celui du cabanon intègre les armoires à l'architecture de l'immeuble,
- les antennes seront peintes de manière à imiter le bardage bois du cabanon, afin de limiter l'impact visuel de l'installation,

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) l'armoire technique n'est pas incluse dans le bâtiment. Elle est située à plus de 6.40 mètres des rives de sorte à être très peu visible de la chaussée,
- Le projet s'intègre à la composition architecturale de l'immeuble et présente une hauteur limitée,

Considérant, quant à la dérogation sollicitée au plan particulier d'affectation du sol :

- que le mât de la firme Proximus (objet du permis d'urbanisme 16-41056-2013) culmine près de 4,50 mètres au-dessus du cabanon,
- que les installations techniques sont dissimulées derrière un bardage d'une hauteur d'1,20 mètre plus bas que le cabanon et dans le même matériau,
- que les antennes proprement dites sont implantées contre le cabanon et sans en dépasser la hauteur,
- que la demande répond de la sorte au prescrit du dernier alinéa de l'article 4.3 du plan particulier d'affectation du sol, et que dès lors, elle s'y conforme,
- que la demande de dérogation n'a pas lieu d'être,

Vu les explications données en séance, le permis d'environnement est délivré pour une utilisation de 33% de la norme. Les antennes Proximus ont également un permis pour 33% de la norme ;  
Que ce pourcentage n'est atteint que lorsque le réseau est saturé ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

La dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-41840-2014- Enquête n° 239/14**

**Demandeur : Monsieur Laurent Goldenberg Swit Management S.P.R.L.**

**Situation : Avenue Vanderaey 63**

**Objet : la démolition d'une maison existante et construction d'une nouvelle maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41840-2014 introduite le 26/09/2014 par la S.P.R.L. Swit Management c/o Monsieur Laurent Goldenberg et visant la démolition d'une maison existante et la reconstruction d'une nouvelle maison unifamiliale sur le bien sis avenue Vanderaey, 63;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de la prescription 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière d'implantation: non-respect de l'article Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2014 au 17/11/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/09/2014: dépôt de la demande

04/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2014 au 17/11/14: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation

**Considérant que le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle émettra son avis avant la fin de l'instruction de la demande**

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 13.11.2014

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, constitué de maisons groupées implantées en recul de manière discontinue, et d'immeubles à appartements, surtout dans l'îlot en vis-à-vis,
- Dans ce quartier, l'avenue Vanderaey, sinueuse et en forte pente, permet le stationnement d'un côté, et est aménagée çà et là de dispositifs de ralentissement du trafic
- la maison n°63 sur laquelle porte la demande présente une implantation en recul de l'alignement (plus de 8 mètres) et un gabarit similaires à ceux de la maison qui lui est mitoyenne à gauche (n°65),
- toutes deux présentent un volume principal de gabarit R+2+T à versants avec, de part et d'autre du volume jumelé, une croupe latérale
- à l'arrière, les maisons disposent d'annexes comparables sur la totalité de la hauteur de façade arrière, et la maison n°65 dispose, en sus, d'une annexe de plus grande emprise et de

plus grande profondeur, bâtie sur 2 niveaux + toit plat, et d'une seconde de gabarit R+toit plat jusqu'au fond de la parcelle

- il résulte de la situation particulière de cette parcelle où l'on observe à la fois :
  - un changement d'implantation du front de bâtisse,
  - une configuration de cette extrémité de l'îlot (carrefour de l'avenue Vanderaey et de la rue du Château d'Eau) en angle aigu et la présence de bâti mitoyen de gabarit R+T et R+1+T et de grande longueur en mitoyenneté de fond des parcelles de maisons sises aux n°57 à 65 et de la parcelle, non bâtie, cadastrée n°68p4,
  - une promiscuité du bâti qui limite le développement des vues dans les espaces de jardins et n'en permet pas un ensoleillement généreux,
- La maison de droite (n°61) est implantée quant à elle plus en avant (recul de 2,10 mètres à compter de l'alignement), laissant une bonne partie de son pignon gauche (61/63) aveugle dans la perspective descendante de l'avenue,
- L'implantation en net recul de l'alignement ne libère, comme développé ci-avant qu'un petit jardin orienté à l'Est, de faible profondeur et mitoyen sur la limite arrière de la parcelle à une construction en intérieur d'îlot de gabarit R+T, accessible par la rue du Château d'eau,
- La maison existante sur laquelle porte la demande est vide et vétuste,

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La démolition de la maison existante,
- La reconstruction d'une maison unifamiliale, implantée plus près de la voirie, et en articulation entre les deux fronts de bâtisse,

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- La demande vise la démolition reconstruction d'une maison unifamiliale,
- Elle rompt le caractère jumelé d'un ensemble de deux maisons qui ne présentent pas de caractère architectural significatif et propose une architecture moderne et qualitative sur le plan de la composition et de l'esthétique,
- En optant pour un volume exempt de toiture, le projet apporte une légère amélioration par la pénétration de la lumière et l'ensoleillement dans la zone de cours et jardins,

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

#### en matière de programme :

- le projet maintient un programme de maison unifamiliale à 3 chambres, avec un garage pour 1 voiture, situé en 1/2 sous-sol (précédé d'un car-port pour 2 voitures dans la pente surplombée par les deux premiers du bel étage décrit ci-après) avec les locaux techniques et de stockage ;
- au bel étage (niv.0), le plan est composé sur 2 travées en largeur, et programme familial des espaces de jour :
  - se situe dans la travée de droite à 3 niveaux successifs qui redescendent vers le jardin,
  - est complété, dans la travée de gauche, par les espaces d'accueil, de circulation et un bureau pour profession libérale avec une salle d'attente et entrée séparée,
- le 1<sup>er</sup> étage comporte, en façade arrière, d'amples espaces réservés aux parents (chambre avec dressing et salle de bains) complétée d'un petit espace de bureau et comporte, vers l'avant, une salle de sports et un grand espace de bibliothèque avec vide important sur le séjour situé au bel étage,
- le 2<sup>ème</sup> étage, attribué aux enfants, ne s'implante qu'en mitoyenneté de la maison n°65, et propose un programme de 2 chambres et une salle de bains, agrémenté d'un hall de nuit de belles dimensions et à usage d'espace de jeux,

#### en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet implante la maison en s'adaptant, par une volumétrie de transition entre les deux fronts de bâtisse et aux deux pignons, à savoir au pignon de droite proche de la voirie pour la travée de droite et au pignon de gauche en recul pour la travée de gauche,
- la travée de droite, plus proche de l'avenue se voit prolongée, au niveau du séjour, d'un balcon d'angle en bois et en porte-à-faux sur la zone de recul, de 1.19 mètres de profondeur et dans deux directions (largeur et profondeur), ce qui le rend particulièrement présent dans la volumétrie de la façade,
- la travée de gauche épouse le pignon de gauche, ce qui maintient un jardin fort peu profond et peu éclairé au regard de la situation, pré-décrite,

- du côté droit, la hauteur de rive de la façade avant du 1<sup>er</sup> étage est supérieure à celle de la corniche de la maison n°61, mais le léger retrait du plan de façade du projet par rapport à cette maison permet de réaliser un raccord articulé entre les deux typologies
- par rapport à la situation existante, la maison est plus grande tant en emprise au sol qu'en volume,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est de faible dimension, améliore la situation existante pour la travée de droite en continuité du séjour, objet de la demande de dérogation à l'implantation,
  - à l'avant, le projet intimise la salle d'attente, éclairée par une baie généreuse, par un aménagement paysager (jardin de 5,25 mètres de profondeur) séparé de l'avenue par un écran ajouré en lattes de bois qui se développe sur la totalité de la largeur de la parcelle sur une hauteur de l'ordre de 2,30 mètres, laissant, à l'avant, un petit jardin d'une profondeur de moins de 3 mètres,
  - cette fermeture est de nature à créer une barrière visuelle entre le projet et l'espace public, à distance de l'alignement, ce qui crée un espace 'anonyme entre l'alignement et cette fermeture,
  - La zone de recul est fortement minéralisée par la largeur du double garage et l'entrée piétonne,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet permet le stationnement de 3 voitures,
  - le garage est ample et permet en outre le stationnement de vélos, deux-roues motorisés,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - une citerne de 6000L est prévue sans bassin d'orage, implantée dans la zone de pleine terre de la zone de recul, ce qui en réduit l'imperméabilisation,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le reportage photographique intérieur de la maison existante n'illustre pas de qualité architecturale particulière,
  - La demande relève davantage de l'urbanisme que du patrimoine, la démolition de la maison existante n'est dès lors pas remise en cause,

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

- Le projet modifie les caractéristiques urbanistiques du lieu en modifiant de manière importante la volumétrie et l'esthétique de l'ensemble existant des deux maisons jumelées n°63+65,
- L'implantation dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, réduisant la profondeur du jardin à +/- 4.5 mètres (et même 2.5 mètres au point le plus défavorable), alors qu'en mitoyenneté arrière se trouve un bâtiment de gabarit R+1+T,
- La travée de droite dépasse de plus de 3mètres la profondeur de la maison de droite, ce qui permet à cette maison de conserver une terrasse intime,
- L'emprise du projet (55%) est importante sur la parcelle,
- Un des arguments avancé à l'appui de la démolition est la faible dimension du jardin, ce que le projet améliore pour la travée de droite réservée aux locaux de vie,
- Vu les particularités de la parcelle et les constructions qui entourent la parcelle notamment en fond de parcelle avec un gabarit R+1+T,
- L'emprise du projet est importante sur la zone de recul par le porte-à-faux de la terrasse du bel étage, qui s'avance jusqu'à +/- 1,30 mètre de l'alignement et complique, par son garde-corps en lattes de bois posées horizontalement, la sobriété et la lecture des volumes du projet,
- La modification des caractéristiques urbanistiques est marquée par le style architectural, l'implantation vise à s'adapter aux constructions voisines qui sont implantées en recul de profondeur différente. La proposition est une bonne réponse urbanistique,
- La réponse architecturale est composée de différents matériaux, le porte-à-faux de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage a un impact volumétrique important sur la zone de recul, ce qui alourdi la composition de la façade et du volume vu en perspective de l'avenue,
- Le projet participe ainsi à la diversité et à la richesse architecturale d'une avenue qui comporte plusieurs bâtiments de grande qualité architecturale, dont certains récents ou dont, dans l'îlot en vis-à-vis et à proximité du Dieweg, la villa « Bloemenwerf » et la maison Sèthe, monuments classés dus à l'architecte Vandevelde,

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

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

- Renoncer à la fermeture de la zone de recul au droit de l'alignement de la façade de la travée de droite. La zone de recul doit conserver toute la valeur de sa profondeur. Proposer éventuellement une haie à l'alignement,
- Améliorer la perméabilité de la zone de recul en plaçant un gazon renforcé à l'avant du double garage,
- Prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m<sup>2</sup> d'imperméabilisation et placer la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage sous l'accès du garage, afin de conserver la zone de recul plantée perméable,
- Préciser l'aménagement verdurisé de la zone de recul pour en assurer la cohérence paysagère,
- Limiter la profondeur du balcon en porte-à-faux sur la zone de recul à 50 centimètres tout en prévoyant un garde-corps d'aspect léger et compatible (matériau et composition) avec la composition des châssis,
- Affiner l'expression architecturale en limitant le choix des matériaux ou de leur mise en œuvre,
- Présenter un échantillon des teintes d'enduits envisagés,
- Placer les compteurs à l'intérieur de la maison,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que le projet doit être réduit uniquement en façade arrière,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet est trop important sur la parcelle,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle doit être approchée,

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence**

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

**AVIS FAVORABLE** unanime en présente du représentant de Bruxelles-Développement urbain, aux conditions émises ci-avant

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-41787-2014- Enquête n° 240/14**

**Demandeur : Monsieur Charanji Lal Phagwara S.C.S**

**Situation : Rue de Stalle 169**

**Objet : l'installation d'un magasin de nuit au rez-de-chaussée commercial**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41787-2014 introduite le 14/08/2014 par la S.C.S Phagwara c/o Monsieur Charanji Lal et visant l'installation d'un magasin de nuit au rez-de-chaussée commercial sur le bien sis rue de Stalle, 169;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, 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 :**

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2014 au 17/11/2014 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *une demande similaire a été refusée en 2013,*
- *le magasin est déjà ouvert et fonctionne sans autorisation,*

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/08/2014: dépôt de la demande

04/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2014 au 17/11/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 13.11.2014,

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations de logements, de commerces, et de quelques équipements,
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est desservie par les transports en commun (trams 4 et 97), et le stationnement n'est pas aisé,
- L'immeuble n°169 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+3+T,
- Le commerce d'alimentation est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport,
- Les accès aux logements sont séparés,

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le changement d'utilisation d'un commerce en un commerce de nuit,

**6 : motivation sur la demande**

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

○ en matière de programme :

- le commerce de jour constitue un commerce de proximité,

- la demande est motivée par la présence d'une grande surface à cause de laquelle les petits commerces ont des difficultés de se maintenir,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le stationnement n'est pas aisé le long de la rue, mais est possible en dehors des heures des commerces de jour à proximité de la demande,

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

- le commerce bénéficie de stationnement à proximité en dehors des heures des commerces de jour,
  - Le quartier est bien desservi par des commerces de jour,
  - Un nouveau commerce de jour a dès lors des difficultés à résister à la concurrence de grandes enseignes,
  - Le quartier est densément bâti, un commerce de nuit répond à une demande des utilisateurs,
- AVIS FAVORABLE** unanime en présente du représentant de Bruxelles Développement urbain

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n°6**

**Dossier 16-41827-2014- Enquête n° 242/14**

**Demandeur : Monsieur Guttman Michael**

**Situation : Drève des Renards 89**

**Objet : la régularisation de travaux non conformes au permis 16-41137-2013, et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale implantée en intérieur d'ilot**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41827-2014 introduite le 19/09/2014 par Monsieur Michael Guttman et visant la régularisation de travaux non conformes au permis 16-41137-2013, et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale implantée en intérieur d'ilot sur le bien sis drève des Renards, 89 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et, pour partie, en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir N° 276 bis - délivré le 02/03/2004 à Mme Dorothea Lamberty (lot 1 étant exclu des prescriptions) ;

Considérant que la demande étant exclue des prescriptions du lotissement, les mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol sont d'application ;

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site (forêt de Soignes) visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Considérant à cet égard que la maison d'habitation a été construite en 1953 ;

Que la parcelle est située que pour partie dans la zone des 60 mètres à compter de la limite de la forêt,

Que tant la maison existante que les extensions prévues s'inscrivent, après vérification approfondie, dans cette zone ;

Que le bien est séparé de la lisière de la forêt par une rangée de parcelles bâties de maisons isolées ou jumelées et implantées en ordre ouvert le long de la drève des Gendarmes ;

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude appropriée des incidences en application de l'article 148 §1<sup>er</sup> du CoBAT ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs évoqués ci-avant ;

**2 : 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 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- application de l'article 16.al 2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres (servitudes au pourtour des bois et forêts) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2014 au 17/11/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'ampleur des modifications opérées à proximité des limites parcellaires ainsi qu'à proximité de la zone de la forêt de Soignes. Les réclamations portent également sur la durée de ce chantier ;

**3 : Déroulement de la procédure**

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

19/09/2014 : dépôt de la demande ;

05/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/11/2014 au 17/11/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis de VIVAQUA émis le 14/11/2014 ;

#### **4 : Description situation existante**

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

- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe en intérieur d'îlot et présente une configuration irrégulière ;
- Le terrain se développe profondément dans l'îlot depuis la drève des Renards et est étroit dans le sens transversal ;
- La maison est implantée à mi – profondeur de la parcelle ;
- À l'Est se trouvent les maisons de la Drève des Gendarmes, implantées en surplomb d'un niveau et à une distance de l'ordre de 30 mètres ;
- À l'Ouest se trouvent notamment 2 autres parcelles d'intérieur d'îlot dont celle du n° 83 drève des Renards, sur laquelle la maison :
  - est implantée à proximité directe de la limite parcellaire,
  - comporte une annexe récente en contrebas de la maison sur laquelle porte le projet.
  - présente une façade aveugle du côté de la limite parcellaire
  - est implantée en contrebas du terrain sur lequel porte la demande ;
- La maison sur laquelle porte la demande, dont le plan se développe en deux ailes de gabarit R+T avec larges lucarnes passantes, a fait l'objet de transformations anciennes sur base du permis d'urbanisme n° 16-36644-2004, qui prévoyait notamment :
  - Le réaménagement complet du rez-de-chaussée pour les espaces de jour ainsi que l'aménagement des combles ;
  - Le maintien de l'emprise au sol, le projet étendant le bâti par une rehausse de l'immeuble ;
  - La création d'un pignon du côté ouest, en transformation d'un versant latéral ;
  - L'aménagement d'une terrasse entre les deux ailes de l'immeuble et d'une piscine non couverte au Sud ;
  - La construction d'un double car – port ;
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme plus récent (16-41137-2013). Ce permis d'urbanisme prévoyait la transformation et la rénovation de la maison :
  - Une extension des caves en vue d'y aménager un garage (1 emplacement) ;
  - Une extension des espaces de vie formant une articulation entre les 2 ailes du bâtiment ;
  - Une extension de la partie Nord de la maison en vue d'agrandir les espaces d'accès ;
  - L'aménagement de terrasses sur les toitures plates des nouvelles extensions ;
  - L'aménagement des combles de la partie sud de l'immeuble ;
  - L'isolation de l'ensemble des façades par l'extérieur et la pose d'un crépi blanc ;

#### **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la régularisation de travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme 16-41137-2013, et notamment :

- La création d'une cave supplémentaire en façade avant, dont la toiture plate est aménagée en terrasse et aire d'accès à la maison ;
- La modification des constructions en zone latérale de droite avec implication sur le relief du sol vers la limite séparative ;
- Le comblement de la piscine et l'agrandissement de la terrasse arrière en conséquence ;
- La création d'un logement au sous – sol ;
- La rehausse de la façade Est au droit du dressing au 1er étage ;
- La modification de la toiture en façade arrière, notamment par le rajout de lucarnes ;
- La modification des façades (baies, constructions supplémentaires, ...) ;
- La suppression de l'abri et du car port en partie avant du terrain et l'aménagement d'aires de stationnement et de manœuvre ;

Considérant que les travaux énumérés ci – avant, de manière non exhaustive, ont été sanctionnés par un procès-verbal d'infraction urbanistique – PV n° U 14/12 ;

#### **6 : Motivation sur la demande**

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

- Les travaux entamés et projetés n'affectent pas les gabarits principaux de la maison, mais présentent des impacts envers les maisons d'habitation voisines, et notamment, le bien implanté drève des Renards, 83, en intérieur d'îlot également ;
- Plus indirectement, les travaux de modification du volume auront un impact sur les maisons situées le long de la drève des Gendarmes, 161 et 165, lesquelles disposent d'un vaste jardin orienté à l'Ouest ;



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

- Le projet, de par ses extensions supplémentaires et aménagements des abords, augmente de manière peu appropriée l'impact du bâti sur cette parcelle située en zone de servitudes de la Forêt de Soignes, notamment de par les constructions intervenues en façade avant (caves supplémentaires), l'extension de la terrasse en façade arrière, mais également la rehausse de la façade Est, à proximité de la limite séparative ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :

- La demande densifie de manière inappropriée le bâti en cet intérieur d'ilot, notamment à proximité des limites séparatives.
- Le projet prévoit notamment d'importantes modifications de relief du sol à proximité de la limite séparative de droite, pouvant entraîner des ruissellements d'eaux de pluie vers cette parcelle voisine, ce qu'il s'indique d'éviter ;
- À ce titre, et afin d'augmenter les zones de pleine terre en bordure directe de la maison faisant l'objet de la demande, il s'indique de diminuer de manière significative l'emprise de la terrasse arrière, mais également à titre de compensation du comblement de la piscine arrière ;
- Le projet augmente le gabarit de la construction à proximité de la limite séparative de gauche (maisons implantées le long de la drève des Gendarmes), ne respectant pas une proportionnalité entre le recul et la hauteur de la construction, nécessaire pour la conservation des espaces de transition plantés entre parcelles. Le projet s'appuie sur la présence d'arbres à haute tige plantés le long de la limite séparative, mais situés sur les parcelles voisines, ce qui n'est pas destiné à demeurer pérenne. Il s'indique néanmoins de préciser que la maison voisine présente une importante piscine implantée en zone de servitudes au pourtour du bois, ce qui limite les zones de pleine terre sur cette parcelle limitrophe. Toutefois, il s'indique également de limiter l'impact et l'accessibilité de la nouvelle terrasse avant envers les maisons voisines en prévoyant une toiture verte intensive pouvant accueillir l'œuvre d'art mentionnée dans la note explicative ;
- Le projet, intervenant en façade arrière (Sud), altère la lisibilité de la toiture dans le but de pouvoir aménager une circulation fluide sous toiture. Cette intervention n'aura néanmoins pas d'impact sur les habitations voisines, vu sa localisation, mais contribue à accentuer le caractère hybride des extensions par rapport à la volumétrie principale de la maison existante ;
- Le projet aménage des caves supplémentaires en façade avant et envisage la réalisation d'une terrasse en toiture de cette cave, ce qui permet de magnifier l'entrée de la maison. Les espaces en creux, comblés afin d'agrandir la buanderie, sont compensés par des aménagements paysagers de qualité à l'angle Nord/Ouest de la maison ;
- Le projet aménage un logement supplémentaire (secondaire et intégré à la maison principale demeurant uniformisée) en cave, avec ouvertures à l'Ouest. Il s'indique d'en vérifier la conformité au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en la matière, mais également d'améliorer les aménagements paysagers aux abords de ces espaces d'habitation ;
- Le projet diminue les surfaces de terrasses en façade avant (1<sup>er</sup> étage), au profit de toitures verdurisées, ce qui améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot et contribue à éviter les vues intrusives vers les parcelles voisines ;
- La demande prévoit la suppression des car – ports existants (2 emplacements de stationnement) et aménage 6 emplacements de stationnement non couverts à l'entrée de la parcelle, ce qui ne peut se concevoir vu les particularités des lieux ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.a12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts,
  - la demande est peu explicite quant aux travaux envisagés en zone de servitudes (manque de délimitation de cette zone). Les travaux concernés par cette prescription particulière sont principalement :
    - la rehausse de la façade latérale Est ;
    - la construction de la cave supplémentaire en zone avant ;

- Il s'indique d'améliorer la transition entre le bâti et la zone de la Forêt de Soignes en aménageant des zones de pleine terre supplémentaires et en limitant la rehausse de la façade latérale, afin d'améliorer le rapport entre la profondeur de la zone latérale et la hauteur du bâtiment. Il s'indique de supprimer la rehausse le long de cette façade au profit de la toiture à versants existante ;

### **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 :**

- Améliorer la transition entre le bâti et la zone de la Forêt de Soignes en aménageant des zones de pleine terre supplémentaires dans la zone de servitudes ;
- Supprimer la rehausse en façade latérale est, au profit d'une toiture à versants, ce qui n'entrave pas l'utilisation du dressing ;
- Vérifier la cohérence de la lucarne (façade Est) au droit de la salle – de – bains, entre la situation existante de droit et les plans de la présente demande ;
- Limiter de manière significative l'emprise de la terrasse arrière au profit de zones de pleine terre complémentaires ;
- Aménager la lucarne en façade arrière conformément au Permis d'Urbanisme obtenu 16-41137-2013 ;
- Limiter l'impact et l'accessibilité de la nouvelle terrasse avant (au droit de la nouvelle cave) envers les maisons voisines en prévoyant une toiture verte intensive pouvant accueillir l'œuvre d'art mentionnée dans la note explicative ;
- Vérifier la conformité du logement accessoire, au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en la matière, mais également améliorer les aménagements paysagers aux abords de ces espaces d'habitation ;
- Limiter le nombre d'emplacements de stationnement à 2 unités sur la parcelle. Le garage peut également accueillir emplacements pour vélos ou motos ;
- Assurer la gestion des eaux de pluie et leur maintien dans la parcelle faisant l'objet de la demande, le long de la limite séparative Ouest ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme des extensions s'inscrit dans les objectifs de la demande de permis d'urbanisme initiale ;
- d'être accessoires en ce qu'elles contribuent à une meilleure intégration du projet à l'environnement paysager dans lequel il s'inscrit ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact volumétrique et l'imperméabilisation générée par le projet seront diminués ;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-41830-2014- Enquête n° 244/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Denis KUNSTLER et Véronique EMMANUELIDIS**

**Situation : Avenue Victor-Emmanuel III de 48 à 50**

**Objet : la régularisation de l'aménagement d'une piscine non couverte et de d'une terrasse située en toiture**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41830-2014 introduite le 22/09/2014 par Monsieur et Madame Denis KUNSTLER et Véronique EMMANUELIDIS et visant la régularisation de l'aménagement d'une piscine non couverte et de d'une terrasse située en toiture sur le bien sis Avenue Victor-Emmanuel III de 48 à 50;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2014 au 17/11/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *M. et Mme Philippe De Wagter, av. Victor Emmanuel III 34, 1180 Bxl, demandent à être entendus à la commission de concertation.*

*Ils s'étonnent du fait que le chantier, toujours non achevé et non occupé depuis 3 ans, ne respecte pas le Permis d'Urbanisme qu'ils ont obtenu avec difficulté.*

*Ils s'opposent à la création d'une toiture terrasse au 2<sup>ème</sup> étage d'une habitation unifamiliale, soit à 8 mètres au-dessus du trottoir.*

*Ils s'interrogent sur une telle terrasse au 2<sup>ème</sup> étage car la maison possède déjà un grand jardin et bien orienté. Ils se demandent s'il ne s'agirait pas là d'une intention commerciale en vue de créer une deuxième unité d'habitation indépendante. Cette terrasse située à cette hauteur ne se justifie pas pour une habitation unifamiliale d'autant plus qu'il s'agira d'une double nuisance : véritable mirador situé à 8 mètres de haut ayant une vue directe sur l'ensemble des jardins et terrasse des voisins, y compris ceux de l'avenue Alphonse XIII, et une nuisance sonore qu'ils nous laissent deviner lors des soirées d'été festives qui s'y dérouleront.*

- *Mme Natacha d'Ydewalle, av. Victor Emmanuel 42, 1180 Bxl, demande à être entendue lors de la commission de concertation. Elle fait ses remarques en mentionnant les points suivants :*

- *Rétroactes*

*Le projet soumis à enquête publique en juin 2010, soulève des plus vives inquiétudes dans le voisinage vu son impact volumétrique démesuré en totale contradiction avec la notion de bon aménagement des lieux. Un second projet modifié a été soumis à enquête publique en avril 2011. Dans cette dernière demande, le dernier étage prévu a disparu, il a été remplacé par un penthouse cubique posé sur un toit plat végétalisé. Il n'était question qu'une terrasse soit construite à cette hauteur.*

- *Terrasse au niveau du toit plat*

*Il marque son opposition quant à la terrasse pour laquelle la demande de régularisation est introduite. Malgré le fait qu'elle puisse respecter ou non les distances imposées par le Code Civil en matière de vue, elle permet à cette hauteur une intrusion inacceptable tant visuelle que sonore. **Voir dans sa lettre les photos d'une vue plongeante de sa cuisine à partir de la terrasse.** Le garde-corps végétalisé que les demandeurs projettent d'installer en bordure de la terrasse n'en atténue pas le côté intrusif (visuel et sonore). Sur les plans soumis, le garde-corps semble être installé qu'en bordure sud de la terrasse,*

*laissant les côtés Est et Ouest ouverts. Même si les côtés Est et Ouest étaient bordés d'un garde-corps végétalisé, faudrait-il qu'il atteigne encore au moins 1,80 m pour empêcher les vues indiscrettes.*

- *Implantation piscine et construction muret*

*Le Muret qui n'était pas prévu dans le permis d'urbanisme initialement octroyé va amplifier, par réverbération, les nuisances sonores en provenance de la piscine pour les voisins à l'Est. Il convient d'exiger qu'il soit recouvert d'un matériau absorbant les sons.*

- *Mme Renée Haferkamp, av. Victor Emmanuel III 52, 1180 Bxl, souligne que la terrasse a déjà subi des travaux pendant 3 ans, elle nous prie de ne pas l'autoriser c'est-à-dire de ne pas ajouter à la terrasse les gardes/ murs permettant de plonger tous les regards sur sa terrasse et jardin. L'implantation de la piscine prévue a été modifiée. Elle est désormais beaucoup trop près du jardin du 52 avenue Victor-Emmanuel. Le mur construit autour de la piscine autour de la piscine n'était pas prévu dans le permis. Il risque d'augmenter les nuisances sonores. Elle souhaite que les murs soient couverts d'un matériau absorbant.*

### **3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/09/2014 : dépôt de la demande

12/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2014 au 17/11/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis de VIVAQUA émis le 13/11/2014 ;

### **4 : Description situation existante**

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

- o La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Victor – Emmanuel III. Cette construction récente, a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-39770-2010, qui a visé la démolition de 2 maisons jumelées en vue d'implanter le bâtiment précité ;
- o La maison présente un gabarit R + 1 + étage en recul, et réserve des distances de 3,50 mètres de part et d'autre de la parcelle, par rapport aux limites séparatives. L'immeuble est également implanté plus en retrait que les 2 maisons voisines, qui sont, par ailleurs, situées à proximité des limites séparatives de cette double parcelle ;
- o Le terrain présente une pente ascendante vers le fond du jardin, et est situé en contrebas de la propriété voisine de droite ;
- o Le site présente quelques beaux arbres à haute tige au Sud / Est ;

### **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la régularisation de travaux exécutés non – conformément au permis d'urbanisme n°16-39770-2010, et sanctionnés par le PV n° U 14/08 ;

- o La régularisation d'une terrasse de 24,5 m<sup>2</sup> située sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage et accessible par la chambre du 2<sup>ème</sup> étage (volume en retrait), en lieu et place d'une toiture verdurisée ;
- o La mise en conformité de la fermeture de la façade gauche du volume émergeant ;
- o La régularisation de la modification de l'implantation de la piscine, initialement prévue en fond de parcelle, dans le talus, et aménagée le long de la limite séparative de droite ;

### **6 : Motivation sur la demande**

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

- o L'aménagement de la terrasse supérieure permet d'offrir à la chambre un espace extérieur, tout en conservant une grande partie de la toiture non accessible, car aménagée de manière paysagère ;
- o La modification de l'implantation de la piscine permet de conserver les arbres en fond de parcelle, contribue à la conservation du relief caractéristique du terrain, et permet d'ouvrir les perspectives depuis la maison vers le jardin paysager. De plus, la nouvelle implantation de la piscine préserve l'intimité de la maison arrière ;

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

- o Les travaux ont néanmoins été effectués à proximité directe des limites séparatives de droite et de gauche de la parcelle, dans le non – respect des objectifs du permis d'urbanisme initial ayant contribué à augmenter les zones entre les parcelles afin de pouvoir renforcer le caractère ouvert des constructions, les aménagements paysagers de ces zones de transition, ce qui permettait notamment la juxtaposition de bâtiments de caractère très différents sans altération des perspectives les uns envers les autres ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, la demande :
  - L'aménagement de la terrasse supérieure intervient à proximité de la limite séparative de gauche, ce qui augmente l'impact du projet de ce côté, au détriment de l'intimité de cette maison voisine et du respect des aménagements paysagers des zones latérales. Toute terrasse à ce niveau constituerait une intrusion inacceptable dans l'intimité des habitations voisines. La parcelle dispose d'un beau jardin paysager et d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage. De plus, cette terrasse est difficilement accessible depuis le niveau fini de la chambre, car située 70 cm plus haut ;
  - Il s'indique de supprimer toute terrasse au niveau supérieur au profit de l'aménagement d'une toiture verte intensive ou extensive ;
  - L'aménagement de la piscine le long de la limite séparative de droite, et, plus particulièrement l'aménagement de la terrasse, porte légèrement atteinte qualités paysagères de cet intérieur d'îlot, à proximité de la parcelle voisine ;
  - Il s'indique de renforcer les aménagements paysagers le long de cette limite en restituant une zone de pleine terre de 1 mètre supplémentaire en réduisant la profondeur de cette terrasse à 283 centimètres au lieu de 383 centimètres. La zone de pleine terre transitoire doit être aménagée de manière paysagère et comporter des massifs de plantations destinés tant à limiter les vues vers la piscine, qu'à favoriser l'absorption du bruit occasionné par l'usage de cette piscine ;

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

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

- Supprimer tout usage de terrasse au niveau supérieur et aménager la toiture de manière paysagère sur l'entièreté de sa superficie libre (toiture verte intensive ou extensive) ;
- Renforcer les aménagements paysagers (plantations arbustives) le long de la limite de droite de la piscine en restituant une zone de pleine terre de 1 mètre supplémentaire en réduisant la profondeur de la terrasse à 283 centimètres au lieu de 383 centimètres ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements complémentaires peuvent s'envisager, moyennant certaines modifications ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à renforcer les aménagements paysagers périphériques de la maison et de la parcelle, dans le respect de la typologie environnante ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des modifications apportées au projet initial sera réduit ;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 8**

**Dossier 16-41832-2014- Enquête n° 237/14**

**Demandeur : Monsieur Olivier Mathieu**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1253**

**Objet : la régularisation de la modification du relief de sol en fond de jardin**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41832-2014 introduite le 23/09/2014 par Monsieur Olivier Mathieu et visant la régularisation de la modification de relief du sol en fond de jardin sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1253;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, espace structurant;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction PV U 14/15 a été dressé en date du 15/10/2014 suite à une modification du relief du sol supérieure à 0.5 mètre dans la zone de jardin;

**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 :

- 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 03/11/2014 au 17/11/2014 inclus et la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- *un monticule de terre a été laissé sur le chantier,*
- *une partie des terres de déblai a été évacuée par la parcelle 27 avenue Alphonse XIII lors du mois de juillet 2014, période à laquelle il y a eut d'importante pluie, ce qui a dégradé le chemin d'accès,*
- *M. Mathieu n'a pas obtenu d'autorisation de la part d'autres voisins d'évacuer les terres,*
- *le monticule a été aplani sur la propriété et des terres arables ont été apportées afin de semer du gazon,*
- *la zone bordant cette relevée de terre se transformer en marécage, la noue n'étant pas présente sur le pourtour du talus,*
- *la bute pose des problèmes d'intimité vis-à-vis de la parcelle de gauche,*
- *le propriétaire de la parcelle 27 avenue Alphonse XIII serait d'accord d'autoriser le passage sur sa propriété si M. Mathieu donnait des assurances quant à la remise en état de sa parcelle,*

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/09/2014 : dépôt de la demande

13/10/2014 : accusé de réception d'un dossier complet,

03/11/2014 au 17/11/2014 inclus : enquête publique

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation

Vu la note explicative et les annexes jointes à la demande, relatives à l'évacuation des terres qui ont fait l'objet du remblai,

Vu l'avis de VIVAQUA du 13/11/2014,

**4 : description Sitex**

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

- la demande porte sur une vaste parcelle à front de la chaussée de Waterloo :
  - de +/- 40 mètres de développement le long de l'alignement, et de +/- 35 mètres de largeur en fond de parcelle,
  - de +/- 90 mètres de profondeur, mesurés dans l'axe de la parcelle,
- sur cette parcelle, le permis d'urbanisme n°16-38604-2008 en vigueur autorise :

- la reconstruction de logement et commerce à front de la chaussée de Waterloo,
- la transformation d'un arrière-bâtiment, implanté dans l'axe de la parcelle et perpendiculairement à la chaussée, en logements et le maintien d'un bureau existant,
- le relief général des lieux accuse une pente descendante du Sud vers le Nord, et les jardins sont en conséquence à des niveaux différents, ou en pente,
- il en résulte que l'intérieur de l'îlot est parfois traversé par des murs de soutènement,
- le chantier est en cours d'achèvement,
- la partie de jardin déjà aménagée (jusqu'à la profondeur du bâti) présente de belles qualités paysagères,
- l'aménagement des abords a été modifié par rapport à la demande de permis, par la modification du relief du sol créant des talus vers les parcelles contiguës, deux bouleaux ont été étêtés,

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

##### **Considérant que la demande telle qu'introduite :**

- Vise la régularisation de la modification du relief du sol en fond de parcelle: une partie des terres excédentaires n'a pas été évacuée mais répartie en fond de parcelle, formant des talus vis-à-vis des parcelles voisines,

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- la demande ne modifie ni le volume bâti, ni les affectations,
- la demande porte sur le maintien in situ et l'étalement de terres de déblais et le reprofilage du sol dans la partie arrière de la parcelle,

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

- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
  - la modification du relief du sol engendre certes une rehausse du niveau du jardin, mais celle-ci est écartée des jardins voisins de +/- 5 à 6m par rapport aux parcelles voisines,
  - la différence de niveau avec le terrain naturel porte sur +/- 1.5m à 1.80m par endroit,
  - une situation similaire de talus est rencontrée sur la parcelle voisine sise au n°19 de l'avenue Alphonse XIII, créant ainsi entre les deux propriétés un vallon planté permettant l'intimité des jardins,
  - vis-à-vis de la parcelle 27 avenue Alphonse XIII, le projet prévoit de planter une haie en haut du talus de sorte à minimiser les vues depuis et vers les parcelles respectives,
  - vis-à-vis de la parcelle non bâtie de gauche, située le long de la chaussée de Waterloo, la limite entre les deux parcelles n'est pas clairement marquée sur place, une clôture ne semble pas être implantée à la limite de la parcelle,
  - le plan et la coupe mentionnent une partie de terrain horizontale entre la limite de la parcelle et le pied du talus de sorte qu'une noue peut y être aménagée, comme le mentionne la demande de permis,
  - le projet prévoit de planter une haie dans le talus, à l'arrière des deux bouleaux, de sorte à minimiser les vues. Cependant ces deux arbres ont été entièrement étêtés et il est peu probable qu'ils reprennent,
  - l'absence de haie entre ces deux parcelles permet en situation existante une vue depuis le jardin rehaussé vers la parcelle voisine; la plantation à la limite de la parcelle et sur le talus doit permettre d'empêcher des vues directes vers le fond du jardin voisin,
  - le ruissèlement des eaux des talus est dirigé vers une noue plantée, qui permet de récolter les eaux de ruissèlement. Le trop plein est dirigé vers un drain placé le long de la mitoyenneté de droite. Les noues seront plantées avec des plantes aquatiques et d'arbres poussant sur les sols humides (saule, aulne),
  - cependant le plan d'aménagement ne précise pas la localisation de ces arbres et précise peu le raccordement du trop-plein de la noue à l'égout,
  - par ailleurs, il y a lieu d'opter pour des arbres de tailles adaptés aux jardins de villes et à la proximité des parcelles voisines; les saules doivent être taillés en "têtard" afin de réduire leur hauteur à proximité des limites de la parcelle afin de ne pas créer d'ombre importante sur les parcelles voisines; l'aulne peut atteindre une hauteur de 20 mètres, ce qui est bien trop important; il y a lieu de sélectionner des espèces plus petites telle que l'*Alnus incana* « Pendula » de 6 à 8 mètres de haut ou *Alnus glutinosa* « Imperialis » de 6 à 10 mètres de haut,

Vu les explications données en séance, la limite de propriété est située à 1 à 2m du pied du talus Sud de sorte que l'espace est suffisant pour aménager une noue en pied du talus telle que proposée;

## **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 :

- préciser en plan le trop-plein de la noue, le sens d'évacuation et le raccord vers l'égout,
  - contacter l'IBGE – service des espaces verts – afin de s'assurer que l'aménagement de la noue est capable de maintenir suffisamment d'eau afin d'éviter la prolifération des moustiques,
  - préciser les haies à planter (essence, hauteur),
  - planter des arbres à proximité des noues adaptés aux sols humides, préciser leur localisation, en optant pour des arbres de tailles adaptés aux jardins de villes et à la proximité des parcelles voisines; les saules doivent être taillés en "têtard" afin de réduire leur hauteur à proximité des limites de la parcelle afin de ne pas créer d'ombre importante sur les parcelles voisines; sélectionner des espèces d'aulne telle que l'*Alnus incana* « Pendula » de 6 à 8 mètres de haut ou *Alnus glutinosa* « Imperialis » de 6 à 10 mètres de haut;
  - prévoir l'abattage des deux saules étêtés et leur remplacement par des arbres à moyenne tige,
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des noues doit être précisé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que des arbres adaptés doivent être plantés et les vues depuis et vers les parcelles sont à minimiser,

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence**

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

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Développement urbain, aux conditions émises ci-avant,



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 9**

**Dossier 16-41877-2014- Enquête n° 238/14**

**Demandeur : Monsieur Hervé Renard COBRALO S.C.R.L.**

**Situation : Avenue de la Gazelle 83**

**Objet : la mise en conformité du rassemblement et le changement d'affectation de deux logements en bureaux**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41877-2014 introduite le 10/04/2014 par la S.C.R.L. COBRALO c/o Monsieur Hervé Renard et visant la mise en conformité du rassemblement et le changement d'affectation de deux logements en bureaux sur le bien sis avenue de la Gazelle, 83; Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe sur l'îlot A du permis de lotir (PL) n°419 octroyé le 11/06/1997 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en ce qu'elle implante des bureaux dans un immeuble de logement;

**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 :**

○ motifs du PRAS : prescription générale 0.12

○ non-respect de la prescription 0.12, 2° et 3° qui prescrit « l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée » soit à raison de 45% de la superficie du logement, soit dans un immeuble à appartement localisé en priorité au rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, peut supprimer du logement,

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :

○ non-respect de l'article n°2 qui prescrit « la destination de l'îlot A est limitée à l'habitation collective »,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2014 au 17/11/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

○ les statuts de la coopérative n'acceptent pas les bureaux dans l'immeuble,

○ un procès est en cours,

○ Cobralo ne fait pas partie de l'association des copropriétaires,

○ La permanence des bureaux entraîne l'usage de l'ascenseur,

○ La sclr Gazelle a été créée pour permettre à des personnes de revenus moyens d'accéder à la propriété,

○ En 2005, la transformation des 2 logements en bureau a été fait en violation du PU 35.103,

○ L'usage de l'ascenseur à l'usage des bureaux fait débat dans la répartition des charges,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/04/2014 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

10/10/2014: accusé de réception d'un dossier complet

10/10/2014 : envoi d'un courrier recommandé par le fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins :

• sollicitant l'organisation des mesures particulières de publicité,

• sollicitant son avis en application de l'article 177 du CoBAT

13/10/2014 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestre et Echevins

03/11/2014 au 17/11/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 14/11/2014

#### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons et d'immeubles à appartements multiples,
- L'immeuble n°83 sur lequel porte la demande a été construit dans le but de permettre l'acquisition de logements possible par des familles à revenus moyens,

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de l'aménagement de bureau à la place de deux appartements au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble,

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- en matière de programme :
  - le bureau est composé de deux bureaux individuels, d'un bureau paysager et d'une salle de réunion,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les bureaux sont situés au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble de sorte que les usagers empruntent l'ascenseur de la copropriété, ce qui entraîne des nuisances pour les habitants,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le quartier est peu desservi par les transports en commun,

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :
  - l'îlot A est destiné uniquement à l'habitation collective.
  - La destination est une donnée essentielle du permis de lotir, à laquelle il ne peut être dérogé.
- En ce qui concerne 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) :
  - Les bureaux ne constituent ni une profession libérale ni une entreprise de service intellectuel au sens du PRAS de sorte que la prescription générale 0.12 n'est pas d'application,
  - La circulaire 15 ne prévoit pas l'abrogation implicite de permis de lotir

Considérant dès lors que la demande, dérogeant à une donnée essentielle du permis de lotir, est contraire au CoBAT, va à l'encontre de l'objectif de la construction de cet immeuble et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

**AVIS DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-41809-2014- Enquête n° 231/14**

**Demandeur : Madame Muriel Darnaud**

**Situation : Avenue Molière 264**

**Objet : la rénovation et la transformation d'un hôtel de maître, l'élargissement de baies, l'ajout et la modification de lucarnes en chien assis en façade arrière, l'ajout d'une extension sur 2 niveaux, la création d'un niveau en sous-oeuvre**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41809-2014 introduite le 04/09/2014 par Madame Muriel Darnaud et visant la rénovation et la transformation d'un hôtel de maître, l'élargissement de baies, l'ajout et la modification de lucarnes en chien assis en façade arrière, l'ajout d'une extension sur 2 niveaux, la création d'un niveau en sous-oeuvre sur le bien sis avenue Molière, 264;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

**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 :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
  - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
    - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
      - Titre I, articles art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne, et art. 6 Toiture (hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2014 au 10/11/14 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *le projet est quasiment identique à la demande précédente refusée, reste trop important pour la parcelle, reste un projet de façadisme, maintien l'étage en sous-sol supplémentaire, ne respecte pas le caractère de l'hôtel de maître en remplaçant la cage d'escalier, en plaçant partout des faux plafonds, le projet est disproportionné et ne permet pas de garantir la stabilité des immeubles voisins, le risque étant important. La grandeur de la parcelle permet de construire une piscine couverte dans le jardin. La demande n'évoque aucune question technique (vidange, ventilation, ..), niveau des égouts,*
- *la dérogation au Règlement régional d'urbanisme est de 0.36m (extension au rez-de-chaussée de 3.36m): demande de respecter le Règlement régional d'urbanisme,*
- *demande que la façade latérale de l'extension ne soit pas vitrée pour éviter les vues,*
- *demande que le mur mitoyen ne soit pas rehaussé, pour ne pas réduire la lumière,*

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/09/2014: dépôt de la demande

07/10/2014: accusé de réception d'un dossier complet

10/11/2014: avis de Vivaqua

27/10/2014 au 10/11/14 inclus : enquête publique

27/11/2014: séance publique de la Commission de concertation,

**4 : description Sitex**

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'hôtels de maître, entre mitoyens, de principalement de gabarit bel étage +2+T Mansart,

- l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- le stationnement en espace public est organisé de manière perpendiculaire à la partie carrossable de la voirie,
- le plan de l'hôtel de maître sur lequel porte la demande est composé de 3 espaces en enfilade, au sein desquels la cage d'escalier est située au centre et est éclairée par une verrière en toiture,
- la toiture de type Mansart comprend 2 niveaux. En partie supérieure, la partie gauche de la toiture est plate tandis que la partie droite présente un faîte,
- le demi-sous-sol comprend 1 garage,
- le jardin est orienté au Nord,
- La maison mitoyenne de droite a un gabarit similaire, sauf le rez-de-jardin qui est nettement plus profond, et s'étend sur la quasi-totalité de la profondeur de la parcelle,
- La maison voisine de gauche, plus basse, bénéficie d'une annexe longue, accolée au mur mitoyen de gauche,

## **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

### Au niveau du gabarit:

- La création d'un sous-sol supplémentaire en sous-œuvre, sur une profondeur de 22.17 mètres, pour y aménager une piscine,
- Au rez-de-jardin: l'extension arrière sur une profondeur de 3.36 mètres permettant l'agrandissement du garage et la possibilité d'y garer 3 voitures, et l'aménagement d'une conciergerie,
- Au rez-de-chaussée: l'extension arrière sur une profondeur de 3.36 mètres permettant d'agrandir le séjour, tout en créant un recul latéral par rapport à la maison voisine de gauche,
- Dans les combles, la création de deux lucarnes superposées afin d'éclairer le grenier aménageable,
- L'isolation de la façade arrière,

### Au niveau de l'aménagement intérieur:

- Le placement d'un ascenseur desservant tous les niveaux,
- Le remplacement de l'escalier avec la pose d'un ascenseur au centre,
- L'agrandissement de certaines baies intérieures (murs de refends) en vue d'ouvrir les espaces, tout en conservant le principe des pièces en enfilade marqué par les murs de refends,

## **6 : motivation sur la demande**

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

- La rénovation et l'extension d'un hôtel de maître, en conservant un programme de maison unifamiliale,

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

### en matière de programme :

- le projet propose l'aménagement d'une maison unifamiliale comportant 7 chambres et une piscine au sous-sol,
- l'installation de locaux de service (salle de bains, ..) pour le programme modifie l'usage des locaux existants par des subdivisions,

### en matière de gabarit:

- le nouveau sous-sol dépasse la profondeur des deux constructions voisines de 6.5 mètres. Le dépassant est aménagé en partie en verrière pour éclairer la piscine,
- l'extension du rez-de-jardin dépasse la profondeur des deux constructions voisines de 3.36 mètres,
- elle est accolée au mitoyen de droite et reculée de 1.90 mètre de la mitoyenneté de gauche,
- l'extension du bel étage (rez-de-chaussée au plan) est accolée au mur mitoyen de droite et dépasse la profondeur de la maison voisine de 3.36 mètres,
- cette extension est distante de 1.90 mètre de la maison de gauche,
- cependant, le retrait latéral est accessible pour descendre au jardin, ce qui impose la pose d'un claustra sur 1.6 mètre de profondeur, devant être prolongé pour éviter les vues depuis l'escalier de jardin vers la parcelle de gauche,
- en toiture, la création de deux lucarnes superposées afin d'éclairer le grenier aménageable,

### en matière de travaux structurels :

- pour créer la piscine en sous-sol, l'entièreté de la maison est reprise en sous-œuvre,
- les baies des murs de refends sont élargies ou percés en différents endroits,

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'aménagement du dépassant de la dalle du sous-sol n'est pas précisé,
  - le jardin est largement planté,
- en matière de mobilité et d'accès :
  - le garage agrandi permet le stationnement de 3 véhicules, dont 2 en enfilade,
- quant autres aspects propres à la demande :
  - tous les murs de refend sont maintenus, ce qui permet de conserver la division traditionnelle des pièces en enfilade, mais sont cependant élargies ou percés en différents endroits pour apporter davantage de lumière aux espaces intérieurs,
  - tous les planchers sont maintenus,
  - la façade avant n'est pas modifiée,
  - la façade arrière est isolée par l'extérieur,
  - l'hôtel de maître est isolé par l'intérieur à tous les niveaux, ce qui supprime les décors intérieurs,
- en ce qui concerne la piscine :
  - les locaux techniques sont de dimensions suffisantes pour accueillir les installations de traitement de l'eau et de l'air (déshumidification),
  - le sous-sol doit cependant être pourvu d'une pompe de relevage pour évacuer les eaux des techniques et de la douche vers les égouts,

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

- L'extension arrière déroge au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 4, en ce que l'extension du rez-de-jardin et du bel étage (rez-de-chaussée au plan) dépasse la profondeur des deux constructions voisines et impose le prolongement du mur mitoyen de droite sur +/- 1.80 mètre,
- Le jardin est largement planté et comprend des arbres. La proposition d'un réclamant de construire une piscine couverte dans le jardin porterait atteinte à l'intérieur de l'îlot, vu ses qualités paysagères,

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

- L'hôtel de maître a été construit avant 1932 et se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement,
- Le projet maintient la façade, un éventuel remplacement des châssis se fera à l'identique. Le projet n'a dès lors pas d'impact sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement,
- Les travaux structurels sont importants (reprise en sous-œuvre de l'ensemble de la maison) dont l'accès de chantier est fortement limité (porte de garage existante),
- Le projet tente de conserver aux étages la division traditionnelle des pièces en enfilade, par le maintien des murs de refend et des planchers existants, mais les murs de refends sont cependant percés en différents endroits,
- Le reportage photographique illustre des décors intérieurs typiques (parquet, plafond moulure, cheminée en marche, portes vitrées, rambarde métallique de l'escalier, crémaillère de châssis, radiateurs en fonte, ...),
- Le projet prévoit le déplacement de la circulation verticale, la pose d'un ascenseur et entraîne la suppression des décors intérieurs, entre autre par la pose de faux plafonds,
- La pose d'isolation acoustique modifie la mise en valeur des cheminées existantes et élimine les décors existants,
- En toiture, la création de deux lucarnes superposées accentue fortement l'impact volumétrique de la toiture vers l'intérieur d'îlot,

Considérant que dès lors le programme est trop important pour la parcelle par l'importance des travaux de structure et ne tient pas suffisamment compte de la valeur du bien,

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/12/2014**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-41784-2014**

**Demandeur : Monsieur Michel Gilbert Events at Horta S.P.R.L.**

**Situation : Chaussée de Waterloo 824a**

**Objet : la transformation d'une maison unifamiliale avec rez commercial en deux maisons unifamiliales**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41784-2014 introduite le 08/08/2014 par la S.P.R.L. Events at Horta c/o Monsieur Michel Gilbert et visant la transformation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en deux maisons unifamiliales sur le bien sis chaussée de Waterloo, 824a;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°51 - Floride/Langeveld - AR 15/04/1988 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande est mitoyen à l'immeuble n°830, inscrit sur la liste de sauvegarde et partiellement classé (façade avant et toiture) par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/10/1998

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

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

- Monument ou ensemble antérieur à **1932** inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4).

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/08/2014 : dépôt de la demande

04/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

27/11/2014 : avis reporté en séance publique de la Commission de concertation

04/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation

L'avis du Service Communal de la voirie sera émis en cours de procédure ;

Vu l'avis du service de l'Economie Uccloise du 28/11/2014 : Le département de l'Economie n'a aucune remarque à émettre concernant la transformation souhaitée.

Vu l'avis de la CRMS du 20/11/2014 :

*« La demande concerne un bien (avant 1932) qui se situe à l'orée du Bois de la Cambre. Elle vise à diviser un établissement horeca en deux maisons unifamiliales. Les travaux prévoient l'ajout d'une porte d'entrée à gauche, identique à celle qui existe à droite, la réouverture des baies à l'étage (côté chaussée) ainsi que le remplacement des châssis en bois peint dans une teinte foncée par de nouveaux châssis en bois couleur naturelle (sans divisions). A l'arrière, les ouvertures seraient agrandies et pourvues de châssis en bois couleur naturelle. L'intérieur serait divisé et réaménagé pour abriter deux logements. L'escalier existant serait modifié et un second ajouté. Le jardin serait également divisé.*

***La CRMS n'émet pas d'objection aux interventions projetées. Elle demande cependant de prévoir des châssis avec divisions, adaptés à la typologie de maisons modestes en bordure de chaussée.***

*S'il y a lieu, la DMS formulera, en commission de concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le sujet. »*

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;

- Les gabarits et les typologies des constructions y sont variés (R+1+T à R+4+T) ;
- En situation existante de droit : Le bien sur lequel porte la demande (n°824A) est connecté, par le percement de baies dans le mur mitoyen (caves et rez-de-chaussée) au bien situé sur la parcelle de droite (n°830) qui lui est inscrit sur la liste de sauvegarde et partiellement classé (en ce qui concerne la façade avant et la toiture de l'immeuble - maison traditionnelle et ancienne auberge datant de 1741 - la - AG 1/10/1998);
- L'ensemble accueille un restaurant au rez-de-chaussée;
- Au sein de cet ensemble, le bien faisant l'objet de la demande abrite :
  - a) au rez-de-chaussée les cuisines, les sanitaires et des locaux de stockage du restaurant ainsi qu'une cour extérieur en façade arrière dans laquelle a été construite une petite extension pour le stockage;
  - a) aux étages : le logement de fonction du restaurateur ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+Toiture à versants et une belle largeur de façade de 9.33 mètres ;
- Il présente une typologie de maison plus que de commerce ou de commerce du secteur HoReCa ;
- A l'étage, deux baies de fenêtres en façade avant sont murées et recouvertes de publicité peintes sur la maçonnerie ;
- À gauche se situe un passage fermé par une grille qui donne accès à l'intérieur de l'îlot ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

##### Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose la suppression, au rez-de-chaussée, des espaces qui font partie intégrante du commerce (HoReCa) ;
- La fermeture des baies dans le mur mitoyen, et la création d'un nouveau mur mitoyen à mi-largeur du bien (structure existante dont les baies sont maçonnées)
- Propose la division du bien en 2 maisons unifamiliales bénéficiant chacune d'un jardin, avec construction d'un mur de clôture entre les deux jardins ;
- Nécessite, pour ce programme, les transformations suivantes en façade avant :
  - au rez-de-chaussée : transformation d'une fenêtre en porte d'entrée (suppression de l'allège),
  - à l'étage : ouverture des baies de fenêtres (murées dans les plans d'origine) et par conséquent la suppression des publicités peintes au sein de ces baies ;
- Propose le remplacement des châssis en bois par de nouveaux châssis en bois et l'isolation de la toiture ;
- Propose la démolition des annexes situées en façade arrière, au profit de l'espace dévolu aux jardins ;

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- Le projet a fait l'objet d'un avis favorable par la CRMS (voir ci-dessus) ;
- Le programme proposé n'apparaît pas incompatible avec le bâti sur lequel porte la demande (n°824A) ;
- Cependant, vu les explications données par la DMS, il y a lieu de postposer l'avis dans l'attente, dans un délai raisonnable (60jours) de la connaissance des conclusions de l'examen archéologique recommandé par la DMS ;
- Le demandeur tiendra la commune informée de ses démarches auprès de la DMS dans le cadre la procédure du dossier ;

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

**La commune d'Uccle émet un avis favorable.**

**L'IBGE s'abstient.**

#### **La BDU-DU + DMS émettent l'avis défavorable suivant :**

Considérant l'avis consultatif favorable sous condition de la CRMS du 12 novembre 2014, avis rédigé sans visite des lieux ;

Considérant l'intérêt archéologique du bâtiment, en raison de sa situation dans l'ancien hameau de Longchamps – Langeveld – XIVE ? – XVIIe – XXe siècles ([www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Considérant les visites sur place des 1<sup>er</sup> aout et 2 décembre 2014, en présence de représentants de la DMS ;

Considérant la nature du bâti actuel renfermant des vestiges s'inscrivant très vraisemblablement dans la prolongation de ceux du bâti mitoyen, repris sur la liste de sauvegarde comme monument (bâtiment n° 826-830), dont notamment les caves et les charpentes, tel que cela a pu être observé lors de ces deux visites de lieux;

Considérant donc qu'il apparaît que le n° 824A semblait à l'origine faire partie d'un même bâtiment en long, remontant au XVIII<sup>e</sup> siècle, comprenant les 826-830 protégés, et que ce n° 824A a conservé des éléments intérieurs remarquables qui semblent bien faire partie de son noyau ancien et s'inscrire dans la prolongation de la structure du n°830 (présence de fermes et d'éléments de charpente intégrés dans les cloisons et dans murs du n°824, au niveau du 2<sup>e</sup> étage, notamment) ;

Considérant la suppression (partielle) induite par le projet de ces éléments patrimoniaux, qu'il conviendrait pourtant de strictement préserver, dans l'intérêt du bâtiment lui-même et de celui du bâtiment mitoyen légalement protégé, à moins que les conclusions d'une étude archéologique du bâti contredise les observations qui précèdent;

Avis défavorable sur le projet tel que présenté ;

Il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti en vue de déterminer les éléments à préserver et d'adapter le projet de rénovation en fonction de cette analyse archéologique préalable, en étroite collaboration avec la DMS (élaboration du projet modifié et suivi des travaux) (modalités à fixer; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.irisnet.be)