

Séance du 8 mai 2014 / Zitting van 8 mei 2014  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.228  
Situation : Dieweg, 3  
Demandeur : SCHNEIDER ELECTRIC sa  
(parking en plein air)
- 09h20 2) 078/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.460-14  
Situation : Chaussée de Saint-Job, 636  
Demandeur : Monsieur FALKENBERG Sebastian  
(La mise en conformité de l'extension réalisée au rez-de-jardin en façade arrière)
- 09h40 3) 080/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.230-13  
Situation : Avenue Princesse Paola, 22  
Demandeur : Monsieur de LABRIFFE Christian  
(La construction d'une maison uni-familiale)
- 10h05 4) 076/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.479-14  
Situation : square Van Bever, 2  
Demandeur : M. et Mme DELANDE-VAN COPPENOLLE  
(L'extension d'une maison uni-familiale)
- 10h25 5) 073/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.473-14  
Situation : Avenue de Foestraets, 29  
Demandeur : CARE & DARE sprl - Mme Goossens  
(La rénovation d'une maison uni-familiale avec modification du volume)
- 10h50 6) 070/14 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.433-13  
Ligging : Ringlaan, 104  
Aanvrager : Dhr. en Mevr. LEFEVRE-RYOKO  
(het slopen van een ééngezinswoning en het bouwen van een hoofdgebouw met 1 woongelegenheden en een uitbreiding in 2 volumes voor 1 en 2 appartementen)
- 11h15 7) 071/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.418-13  
Situation : Avenue de la Pinède, 33  
Demandeur : M. et Mme DUCHATEAU Antoine  
(La transformation d'une villa uni-familiale [modification du volume de la toiture], la construction d'une piscine et d'un pavillon de jardin ainsi que d'une serre)
- 11h40 8) 072/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.539-14 (art.177)  
Situation : Avenue Dolez, 544  
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie  
(L'aménagement d'un « kiss and ride » à l'école communale de Verrewinkel : terrassement du talus, placement d'éléments en L pour la stabilisation, habillage d'un muret en pavés maçonnés avec intégration de banquettes, création d'une voirie d'accès en pavés en pierres naturelles séparée de l'avenue Dolez par un îlot verdurisé, réalisation d'un trottoir entre le muret et la voirie, placement d'un abri poubelles en bois)

- 13h30 9) 074/14 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.329-13  
Ligging : Stallestraat links van het nr230/Egide Van Ophemstraat  
Aanvrager : De heer BENCHEQROUN Karimi Adil  
(het bouwen van 5 appartementen)
- 14h00 10) 069/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.192-13  
Situation : Avenue de la Floride, 19  
Demandeur : M. et Mme Cte et Ctesse Wolfgang de Limburg Stirum  
(La transformation d'une maison, de sa dépendance et la création d'une piscine – art.126/1)
- 14h25 11) 079/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.426-13  
Situation : Avenue Georges Lecoite, 50  
Demandeur : B.G. Services sa – Monsieur Bertrand GUEVARD  
(La démolition du volume principal d'une villa affectée en bureau et la construction d'un immeuble de 6 appartements dans une propriété comprenant également un immeuble de 5 logements)
- 15h00 12) 077/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.375-13  
Situation : Rue des Trois Arbres, 62  
Demandeur : CIEL sa représentée par PROMORGA sprl (M. Hellowell)  
(La transformation et l'extension d'un immeuble mixte [ajout de 13 logements] et construction d'un immeuble de 2 appartements en mitoyenneté [à gauche du n°64 rue des Trois Arbres])
- 15h30 13) 075/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.399-13  
Situation : Avenue De Fré, 181  
Demandeur : SALAMBO INVESTMENT PROPERTIES sprl  
(La transformation d'un immeuble comprenant un café et un logement en un café et deux logements et la régularisation d'une annexe et d'une terrasse)
- 16h00 14) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.507-2014  
Situation : Avenue Molière, 296  
Demandeur : Monsieur Pierre SCHNEIDER  
(La transformation d'un hôtel de maître et la modification de la zone de recul)  
(Le bien est d'avant 1932 – uniquement pour avis CC)
- 16h20 15) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.500-2014  
Situation : Rue Stanley, 51  
Demandeur : Monsieur André GOUBAU  
(Le remplacement d'une porte de garage d'une maison de maître)  
(Le bien est d'avant 1932 – uniquement pour avis CC)
- 16h35 16) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.513-2014  
Situation : Carré Cassimans, 5  
Demandeur : Madame Pascale WATTEAU  
(L'isolation des façades d'une maison du Carré Cassimans et la création d'un petit rangement vélos en bois)  
(Le bien est d'avant 1932 – uniquement pour avis CC)
- 16h50 17) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.517-2014  
Situation : Montagne de Saint-Job, 124  
Demandeur : M. et Mme DEDECKER et OYARZUN  
(La transformation et le réaménagement des combles par la rehausse de toiture)  
(Le bien est d'avant 1932 – uniquement pour avis CC)

17h10      18) 244/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.191-2013  
                 Situation : Chaussée de Waterloo, 1359G  
                 Demandeur : IMMO LORY sprl (M. MAUREN Claude)  
                 (La démolition de la maison existante et la construction d'un immeuble  
                 de commerce et 4 logements - CC du 16/01/2014 - art.126/1 pour avis  
                 CC)

± 17h45 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service Urbanisme  
Commission de concertation  
Séance du 08/05/2014  
Objet n°1

Dossier OPE-9228-2014  
Demandeur: sa Schneider Electric - M. Kris Biesemans  
Situation : Dieweg 3  
Objet : parking en plein air

**AVIS**

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par Monsieur Kris Biesemans ayant pour objet: parking en plein air

L'enquête publique effectuée du 17/03/2014 au 31/03/2014 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;
- il s'agit d'un renouvellement de permis ;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le SIAMU n'a pas de remarque à émettre concernant l'exploitation ;

Considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 2**

**Dossier 16-41460-2014- Enquête n° 78/14**

**Demandeur : Monsieur Sebastian Falkenberg**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 636**

**Objet : la mise en conformité de l'extension réalisée au rez de jardin en façade arrière**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41460-2014 introduite le 14/01/2014 par Monsieur Sebastian Falkenberg et visant la mise en conformité de l'extension réalisée au rez de jardin en façade arrière sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 636;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 quartier Saint-Job/Carloo - A.R.08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante : l'extension présente une toiture plate.

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°56 quartier Saint-Job/Carloo - A.R.08/02/1989, date en matière de volume et caractéristiques des constructions, article IV2.2.A.2. bâtiment annexe « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants) » en ce que l'extension présente une toiture plate ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/01/2014 dépôt de la demande

28/02/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2014 au 29/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

08/05/2014 : 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 de maisons ou d'immeubles entre mitoyens de gabarit principalement rez-de-chaussée + 2 + T ;
- La maison n° 636 sur laquelle porte la demande possède un gabarit rez-de-chaussée + 2 + toiture à versants ;
- Les 2 maisons mitoyennes possèdent un gabarit rez-de-chaussée + 3 + toitures plates et sont donc plus hautes que la maison sur laquelle porte la demande ; elles sont également plus profondes et présentent de hauts murs mitoyens de part et d'autre de la façade arrière de la maison qui fait l'objet de la demande de mise en conformité ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de la construction d'une annexe en façade arrière au niveau du rez-de-jardin.

**6 : motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, ouvrant généreusement les espaces de vie sur le jardin paysager ;

- L'extension s'inscrit à la fois dans l'emprise des murs mitoyens existants et dans la composition architecturale de la façade arrière du bâtiment ;
- L'annexe ne porte pas atteinte à l'habitabilité des habitations mitoyennes, de gabarit plus important et s'inscrit dans les gabarits (profondeur) autorisés dans le PPAS n°56 dans lequel la maison s'inscrit;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- La toiture de la nouvelle extension est accessible depuis la chambre 2 située à l'étage en façade arrière ;
- Sur les plans introduits, elle se présente comme une plateforme et non comme une terrasse. Une finition esthétique – type toiture verte - est à prévoir ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°56, date en matière de volume et caractéristiques des constructions, article IV2.2.A.2. bâtiment annexe « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants) » en ce que l'extension présente une toiture plate :

- La toiture plate de l'annexe permet un meilleur aménagement intérieur, présente un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versant.

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

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Prévoir une finition esthétique (type toiture verte) pour la toiture plate de l'extension

Que cette modification répond 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 concerne que la finition esthétique de la plateforme ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Le représentant de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-41230-2013- Enquête n° 225/14**  
**Demandeur : Monsieur Christian de Labriffe**  
**Situation : Avenue de la Princesse Paola 22**  
**Objet : la construction d'une maison unifamiliale 4 façades**

**AVIS**

La Commission de concertation reporte son avis dans l'attente de :

- o la production d'un relevé de géomètre contradictoire avec les propriétaires de la maison n°24, reprenant l'implantation et le relief du terrain de la demande, ses murs et constructions existantes, grotte comprise, ainsi que les niveaux de seuil, corniche et faite des deux maisons voisines (n° 20 et 24 avenue Princesse Paola), sur base du niveau de référence du permis de lotir 222bis ;
- o l'intégration de ces données dans les plans et notamment dans un nouveau plan d'implantation dans le rayon de 50 mètres de la demande, conforme à l'arrêté ;
- o un schéma d'ensoleillement sur la parcelle de droite n° 24 du projet.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-41479-2014- Enquête n° 76/14**

**Demandeur : Monsieur Thierry Delande et Madame Nicole Van Coppenolle**

**Situation : Square Van Bever 2**

**Objet : l'extension d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41479-2014 introduite le 31/01/2014 par Monsieur Thierry Delande et Madame Nicole Van Coppenolle et visant l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Square Van Bever 2;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°3 - Square Van Bever (A.R. 06/04/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- « la construction d'annexes est strictement interdite » ;
- « A front de l'avenue van Bever est établie une zone non aedificandi de 5mètres de profondeur ».

Considérant que la demande se situe à grande distance du site Natura 2000 de la Forêt de Soignes et que les travaux n'auront pas d'impact sur celui-ci ;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :**

Dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°3 - Square Van Bever (A.R. 06/04/1954) :

- §7 « la construction d'annexes est strictement interdite » en ce que le programme du projet concerne la construction d'une annexe ;
- §8 « A front de l'avenue Van Bever où est établie une zone de non aedificandi, de 5m00 de profondeur » en ce que l'annexe s'inscrit en partie dans cette zone non aedificandi ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 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. Quintens parle au nom de la copropriété du square Van Bever : Celui-ci dispose d'un règlement général et l'article 8 de ce règlement prévoit : « l'aspect général et l'architecture de l'ensemble ne peut subir de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité de ¾ des quotités d'ensemble. »  
Il semble dès lors difficile de donner un permis d'urbanisme sans que les règles soient respectées.*

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/01/2014 : dépôt de la demande

28/02/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2014 au 29/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

08/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier résidentiel est composé de maisons d'habitation à un étage et construites par groupe de 2 ou 3 ;
- Le caractère du quartier est très homogène, ce qui est requis par le PPAS n°3. Le square présente donc une belle unité architecturale ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit sur la parcelle d'angle entre l'avenue Van Bever et le square Van Bever. Elle présente une toiture à 3 versants ;



- La maison jouxte le mur de clôture décoratif présentant 4 ouvertures sous forme d'arcades et derrière lequel une haie a été plantée. Cette haie (hauteur 2.50m) cache la maison faisant l'objet de la demande depuis la rue Van Bever ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'une extension au rez-de-chaussée en vue d'y inscrire une chambre et une salle de douche du côté du pignon nord-ouest ;

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

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

- Les dimensions de l'extension proposée sont relativement réduites et le projet participe aux qualités d'habitabilité de ce logement en offrant un espace supplémentaire au rez-de-chaussée relativement exigü en situation existante (51m<sup>2</sup>) ;
- La modénature (forme de la toiture, dimension de la porte-fenêtre) et les matériaux proposés (tuiles de teinte argile, briques et châssis) sont similaires à ceux présents (maison existante) : le projet s'inscrit dans le caractère architectural de la maison et l'ensemble reste donc homogène et harmonieux ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°3, §7 « la construction d'annexes est strictement interdite » :

- De nombreux permis d'urbanisme ont été octroyés pour la création d'annexes au sein du Square Van Bever. En effet, on répertorie 5 dossiers à des époques différentes et introduits après l'entrée en vigueur du PPAS n°3 (1954) :
  - a) n° de police 21 – dossier 16-37060-2005 : véranda en façade arrière
  - b) n° de police 24 – dossier 16-35116-2001 : véranda en façade arrière
  - c) n° de police 73 – dossier 16-26688-1972 : annexe
  - d) n° de police 32 – dossier 16-22088-1961 : annexe
  - e) n° de police 13 – dossier 16-21773-1961 : annexe
- Cette annexe sur un seul niveau ne sera donc presque pas perceptible et peut s'envisager. En effet :
  - a) celle-ci s'implante derrière une haie épaisse du côté du square Van Bever ;
  - b) celle-ci s'implante derrière le mur de clôture décoratif et la haie du côté de la rue Van Bever ;

- L'unité architecturale du quartier est maintenue et l'esprit du PPAS conservé ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS n°3, §8 « A front de l'avenue Van Bever où est établie une zone de non aedificandi, de 5m00 de profondeur » :

- L'implantation proposée de l'annexe par rapport à la configuration existante du terrain est la plus judicieuse. En effet, une implantation de cette extension du côté de la façade sur jardin aurait eu pour conséquence de faire disparaître la quasi-totalité de la zone d'agrément de ce jardin, par opposition à la zone plus utilitaire qui se trouve entre le pignon nord-ouest et le mur de clôture décoratif bordant l'avenue Van Bever. De plus, la salle à manger actuelle serait devenue très sombre ;
- Cette exigence (§8 du PPAS n°3) a été créée en vue de pouvoir ériger le mur de clôture décoratif bordant l'avenue Van Bever. L'extension proposée ne dénature en rien ce mur percé d'arcades (derrière lequel s'inscrit une haie épaisse d'une hauteur de 2.50m) et peut donc s'envisager ;

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

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

Le représentant de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-41473-2014- Enquête n° 73/14**

**Demandeur : Madame Sandy Goossens - Care & Dare S.P.R.L.**

**Situation : Avenue de Foestraets 29**

**Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale avec modification du volume**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41473-2014 introduite le 24/01/2014 par la S.P.R.L. Care & Darec/o Madame Sandy Goossens et visant la rénovation d'une maison unifamiliale avec modification du volume sur le bien sis Avenue de Foestraets 29;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 48 bis et ter Quartier SUD/EST (AGRBC 10/06/1993) et y déroge en ce qui concerne l'implantation (article 1.3) et le dégagement pyramidal par rapport aux limites parcellaires

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas en ce qui concerne l'implantation)

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

- travaux sur un bien remarquable inscrit dans le PPAS

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation
- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la perte d'intimité par la création de la terrasse surélevée en façade latérale arrière

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/01/2014 dépôt de la demande

27/02/2014 accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2014 au 29/04/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

08/05/2014:séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas isolées implantées dans la verdure ;
- L'avenue de Foestraets dans laquelle s'implante le projet comprend plusieurs villas anciennes des années 1930, que le PPAS a inscrites en tant que témoins remarquables et ensemble d'une époque ;
- La maison existante présente un jeu de volumes cubiques en crépis blanc sur un socle en briques de teinte brun foncé ;
- Elle est implantée fortement en recul par rapport à la rue, vu l'orientation côté sud de celle-ci et dispose encore d'un jardin de grande profondeur derrière la maison;
- Le bâti existant et antérieur au PPAS présente à la fois une implantation et un dégagement pyramidal en dérogation par rapport au prescrit, la maison étant implantée très proche de la limite ouest de la parcelle et présentant un gabarit de R+2+toiture ;
- La note explicative reprend les différentes transformations parfois peu esthétiques qu'a subies la maison depuis son origine, dont notamment la création de volumes en façade arrière détruisant l'équilibre du bâti initial et des modifications n'ayant pas fait l'objet d'un permis de bâtir ;
- Les pièces de vie s'implantent au premier étage et celles de nuit au second ;

- La maison comprend un escalier en façade arrière vers la toiture terrasse ;
- La parcelle comprend d'épaisses haies en limites mitoyennes et quelques bouquets d'arbres ;
- Elle présente une dénivellation montante de la rue vers la maison et légèrement descendante depuis celle-ci vers le fond de parcelle ;
- La maison voisine de gauche est implantée avec un léger recul par rapport à la voirie, présente un gabarit de R+1+toiture et dispose de son jardin arrière bien orienté côté ouest ;
- La maison voisine de droite est implantée avec un recul plus important par rapport à la voirie et au milieu de sa parcelle : elle présente un gabarit plus profond de R+2+toiture plate

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- Conserve les volumes principaux de l'habitation et cherchant à la fois à :
  - retrouver leur équilibre, leur authenticité et leur style initial ;
  - agrandir la maison, en créant de grandes pièces largement ouvertes vers le jardin, de sorte à y vivre avec le style et le confort actuel ;
- Crée pour ce faire :
  - un agrandissement du rez-de-chaussée à l'arrière de la maison pour des locaux récréatifs,
  - un agrandissement des pièces de vie vers l'arrière dont notamment une grande cuisine et une salle à manger largement ouverte vers la terrasse en toiture de l'agrandissement du rez-de-chaussée à l'est du volume existant, de sorte à profiter également de l'orientation sud de la parcelle ;
  - un agrandissement du deuxième étage sur celui du premier au profit de grandes chambres ;
  - un étage en toiture et en recul des façades pour implanter une belle chambre parents, un dressing et une salle de bains ;
- Crée en conséquence un gabarit de R+2+étage en recul, à l'instar de celui prescrit par le PPAS, mais conserve les dérogations initiales de la maison ;
- Opte pour un parti architectural dans le respect total de celui de la maison initiale ;
- Assure une isolation extérieure de tous les volumes existants et à construire, dans le respect des détails existants et au profit de l'homogénéité de l'ensemble ;
- Crée une grande zone de parking en zone de recul, en plus de l'accès au garage existant et maintenu ;

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

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

- La rénovation de cette maison remarquable dans le respect de ses caractéristiques architecturales répond aux objectifs du PPAS dans lequel elle se situe, participe au maintien du patrimoine architectural de la Commune et répond au bon aménagement des lieux ;
- Les démolitions et extensions en façade arrière conservent tant le gabarit que le style de la maison initiale sur cette parcelle et assure son maintien et sa reconversion au confort et espaces de vie actuels ;
- Les volumes en dérogation de la maison sont maintenus, à l'instar de la situation actuelle et les extensions en façade arrière respectent tant l'implantation que les gabarits prescrits par la PPAS pour la zone d'habitat dans la verdure ;
- L'équilibre des pleins et vides ainsi que les jeux de volumes des façades garantissent la qualité de ce projet ;
- L'étage en toiture est en recul des façades, ce qui en assure un impact volumétrique moindre vis-à-vis de la maison voisine de gauche du projet n°31 ;
- En raison de l'orientation nord du jardin, le projet crée une grande terrasse en toiture des extensions du rez-de-chaussée en façade latérale droite, ce qui assure un ensoleillement également du sud de cet espace extérieur ;
- L'isolation de cette habitation en assure le maintien dans le temps et s'inscrit dans les objectifs de développement durable, moyennant le respect des détails architecturaux soignés existants (équilibre des baies, ....)

Considérant cependant que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le programme crée de très grands espaces pour chaque pièce de la maison, ce qui amplifie fortement le volume bâti et notamment son extension en toiture ;

- Vu les dérogations existantes, l'étage en toiture est également en dérogation, malgré les reculs projetés et qu'il s'indique d'encore augmenter ceux-ci en façade sud et rue, de sorte à minimiser au maximum l'extension vis-à-vis du volume de la maison existante ;
- Le projet ne comprend pas de plan paysager, ce qu'il s'indique de compléter et de prévoir la replantation d'un écran arbustif en zone latérale droite à la hauteur de la terrasse, de sorte à assurer l'intimité entre voisins ;
- L'aménagement de la zone de recul côté Sud de cette maison remarquable doit conserver son aspect paysager et qu'il s'indique :
  - de limiter fortement la zone carrossable et de parking en maintenant l'allée de garage telle qu'existante et de l'élargir dans sa partie plus proche de la rue, de sorte à assurer un emplacement supplémentaire de parcage et une petite zone de manœuvre ;
  - de traiter l'allée de garage en intégration à la zone de recul en jardin et en limitant très fort la largeur de l'accès piétonnier ;
- L'aménagement prévu de grand escalier en façade arrière autour de la terrasse est très imposant et porte atteinte à l'esthétique de cette maison remarquable et qu'il s'indique de modifier cet accès en supprimant les rehausses de terrain et en créant par exemple un escalier en acier plus léger ;
- La gestion des eaux de pluies doit comprendre la création d'un bassin d'orage de 50l/m<sup>2</sup> d'emprise sur la parcelle et l'égouttage doit faire l'objet d'un raccordement à rue à étudier avec VIVAQUA ;

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

- En ce qui concerne l'implantation et le dégagement pyramidal (article 1.3 du PPAS 48 bis et ter) de la maison par rapport aux limites mitoyennes, la dérogation est acceptable :
  - en ce qu'elle existe en situation existante, notamment en limite mitoyenne de gauche, vu l'antériorité de la maison par rapport au PPAS ;
  - moyennant un recul supplémentaire de l'étage en toiture du côté Sud et rue, afin de limiter au mieux l'impact du volume de l'extension vis-à-vis du volume existant ;

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

- En ce qui concerne la maison remarquable pointée au PPAS, le projet s'inscrit non seulement en continuité de son caractère architectural initial, mais le développe et comprend plusieurs interventions pour améliorer l'esthétique des transformations peu respectueuses déjà exécutées sur ce bâtiment ;

### **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 :

- Assurer un recul minimum de 2 mètres de l'étage en toiture du côté Sud et rue par rapport au nu de façade du 2<sup>ème</sup> étage (pour la partie à droite de la cheminée existante) ;
- Présenter un plan paysager à l'échelle minimum de 1/200<sup>ème</sup> avec les haies et arbres existants à maintenir et à abattre, et assurer la plantations d'un écran arbustif en zone latérale droite à la hauteur de la nouvelle terrasse surélevée, de sorte à assurer l'intimité entre voisins ;
- Assurer un caractère de jardin à la zone de recul et :
  - limiter fortement la zone carrossable, conserver l'accès existant du garage, quitte à l'élargir près du portail pour y intégrer un emplacement de parcage et une petite zone de manœuvre, tout en conservant 1 mètre de recul planté le long de la limite mitoyenne gauche ;
  - traiter l'allée de garage avec une aspect paysager et le reste de la zone de recul en jardin, en limitant la largeur de l'accès piétonnier ;
- Modifier l'aménagement prévu de grand escalier en façade arrière autour de la terrasse de sorte à en alléger l'esthétique, notamment en supprimant les rehausses de terrain et en créant par exemple un escalier plus léger en acier plus respectueux de l'esthétique de cette maison remarquable ;
- Etablir un bassin d'orage d'une contenance de 50l/m<sup>2</sup> d'emprise du projet et revoir le réseau d'égouttage en prenant contact avec VIVAQUA ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur une limitation de volume, de compléments quant au caractère paysager de la parcelle à préserver ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'extension en toiture et l'aspect de l'escalier en façade arrière ;

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

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

L'AATL s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-41433-2013- Enquête n° 70/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas Lefèvre & Ryoko Abe**

**Situation : Avenue Circulaire 104**

**Objet : la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'une maison unifamiliale avec extension comprenant 1 et 2 logements**

**AVIS**

Suite à la visite du site, la Commission de Concertation décide de reporter son avis, dans l'attente d'informations complémentaires permettant d'analyser la demande de manière objective:

- Coupes significatives longitudinales et transversales mettant en évidence les rapports entre le projet, le relief du terrain, et les propriétés voisines (plus particulièrement les immeubles implantés le long de la rue de l'Equateur et à l'angle de l'avenue Circulaire);
- Etude d'impact volumétrique et d'ensoleillement sur les propriétés et immeubles voisins;
- Adapter les demandes de dérogations au regard des éléments complémentaires requis;

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 7**

**Dossier 16-41418-2013- Enquête n° 71/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Antoine Duchâteau**

**Situation : Avenue de la Pinède 33**

**Objet : la transformation d'une maison unifamiliale (modification du volume de toiture), la construction d'une piscine, d'un pavillon de jardin ainsi que d'une serre**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41418-2013 introduite le 20/12/2013 par Monsieur et Madame Antoine Duchâteau et visant la transformation d'une maison unifamiliale (modification du volume de toiture), la construction d'une piscine, d'un pavillon de jardin ainsi que d'une serre sur le bien sis Avenue de la Pinède 33;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 48bis et ter Quartier SUD/EST (AGRBC 10/06/1993) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante :

- implantation en lot de fond :
  - Dégagement de toiture à la pyramide à 35° ;
  - Distance de recul pour l'implantation de la serre (article 2.3.3)

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2013 dépôt de la demande

06/03/2014 accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2014 au 29/04/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

08/05/2014:séance publique de la Commission de concertation

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

- Service Vert le 25/03/2014, qui spécifie :
  - Abattage d'arbre(s):  
Pas d'objections. Il y a lieu de se limiter à la suppression de trois arbres (dont un chêne en phase de dépérissement – champignons).
  - Maintien d'arbre(s):  
Tous les autres sont à maintenir.
  - Replantations:  
Très beau projet.
- Service Technique de la Voirie le 16/01/2014, qui spécifie :

**1. Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:**

**1.1. Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.**

- Principes généraux :
  - Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur

- place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).
- Si le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu aux dépens de la réinfiltration, celui-ci est soumis aux conditions suivantes :
    - Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ;
    - Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
    - La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.
    - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
    - Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
  - Quant au projet :
    - Le projet doit être complété d'un bassin d'orage.
    - Le plan d'égouttage doit être complété des renseignements suivants : superficies (en m<sup>2</sup>) imperméabilisées, traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout ou infiltration), débit total entrant dans le bassin d'orage, débit sortant, diamètres entrant, de fuite et de trop-plein du bassin d'orage, capacité tampon en m<sup>3</sup>, implantation, tracé des conduites d'eau pluviale et endroit du raccordement ou du rejet.
    - Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
    - Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.

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

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- L'avenue de la Pinède comprend des style très différenciés de villas, tant dans le temps que dans l'approche architecturale ;
- La grande parcelle, orientée sud à rue, comprend en situation existante :
  - Un relief de talus à rue d'une part et un talus descendant côté gauche et ouest de la parcelle ;
  - Une première maison implantée sur le côté gauche et ouest de la parcelle, à proximité du talus ouest et à +/-16mètres de la voirie, disposant en arrière d'une piscine ;
  - Une deuxième maison implantée à droite, à l'est de la parcelle, implantée entre +/-30 et 53 mètres de profondeur par rapport à la voirie et composée de deux partie :
    - l'une côté rue de gabarit R+ toiture
    - l'autre en partie arrière de gabarit R+1/2+toiture ;
- Le couvert végétal de la parcelle est paysager et comporte plusieurs grands arbres, dont certains nécessitent l'abattage pour cause de vieillesse ;
- La maison voisine de gauche est implantée au coin avec l'avenue Blücher et présente un gabarit de R+toiture;
- La maison de droite du projet est également implantée en fond d'une grande parcelle et présente un gabarit de R+toiture

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve tant le programme de deux maisons unifamiliales que leurs volumes principaux :
  - Conserve la villa à l'ouest de la parcelle dans son état existant et supprime sa piscine au profit d'un aménagement de jardin ;
  - Conserve la partie arrière de la maison à l'est et en fond de la parcelle ;
  - Démolit la partie avant de la maison au profit d'un espace de jardin et d'accès au garage, ce dernier étant intégré dans les sous-sols existants de la partie conservée de la villa ;
  - Rehausse quelque peu la toiture de la maison existante et lui confère un style de toiture « Mansart » en tuile, avec de larges lucarnes dans un premier étage semi-intégré à la toiture (objet de la dérogation au dégagement pyramidal à 35° des lots de fond) ;
- Crée une nouvelle piscine ronde au milieu d'un aménagement de jardin très soigné en partie avant et au milieu de la parcelle ;



- Crée un pavillon de jardin entre la piscine et la maison en fond de parcelle, à fonctions diverses d'occupation de jour et de gabarit R+ toiture pavillonnaire ;
- Accompagne l'ensemble du projet d'un plan paysager avec nombreuses replantations, où s'intègre en fond de parcelle une serre dans un espace potager (objet de la dérogation à l'implantation);

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

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

- Le projet de transformations et d'agrandissement s'intègre dans la verdure et répond aux objectifs du PPAS d'habitat dans la verdure, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La dérogation au dégagement pyramidal est essentiellement due à l'implantation non conforme de la maison existante, construite avant l'entrée en vigueur du PPAS (16-22322-1961) plus proche des limites parcellaires latérales que le prescrit ; le projet conserve un gabarit conforme au PPAS ;
- La création d'un pavillon de jour à proximité de la nouvelle piscine assure l'intimité des deux maisons de la parcelle ;
- L'inscription de ce pavillon et de la piscine est assurée par un plan paysager créant des buttes plantées au profit de la verdurisation de cette parcelle et du paysage arbustif de l'espace public ;
- La création d'un potager en fond de parcelle participe à ce caractère multifonctionnel de ce projet et l'intégration de la serre dans ce contexte participe à la qualité du lieu ;

Considérant cependant que le Service de la Voirie demande au vu de l'ampleur des travaux un bassin d'orage et/ou des systèmes d'infiltration sur la parcelle, ce qu'il s'indique de compléter ;

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

En ce qui concerne le motif l'implantation en lot de fond :

- La dérogation au dégagement pyramidal par rapport aux limites mitoyennes à 35° est minime, porte sur un angle de toiture et est due essentiellement à la situation de la maison construite antérieurement au PPAS à une moindre distance parcellaire que celle prescrite ;
- La dérogation de la serre implantée plus proche des limites que les 10 mètres prescrits est acceptable au vu des haies et arbres existants en bordure de parcelle et s'intègre à un beau plan paysager comprenant de nombreuses replantations sur la parcelle ;

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

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

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Répondre à l'avis du Service de la Voirie

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme et le complète ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur la création d'un bassin d'orage et/ou des système d'infiltration des eaux de pluie et ruissellement sur la parcelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE non** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 8**

**Dossier 16-41539-2014 (art.177)- Enquête n° 094/14**

**Demandeur : Monsieur Armand De Decker Administration Communale d'Uccle**

**Situation : Avenue Dolez 544**

**Objet : L'aménagement d'un « kiss & ride » à l'école communale de Verrewinkel : terrassement du talus, placement d'éléments en L pour la stabilisation, habillage d'un muret en pavés maçonnés avec intégration de banquettes, création d'une voirie d'accès en pavés en pierres naturelles séparée de l'avenue Dolez par un îlot verdurisé, réalisation d'un trottoir entre le muret et la voirie, placement d'un abri poubelles en bois.**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41539-2014 introduite le 10/02/2014 par Administration Communale d'Uccle c/o Monsieur Armand De Decker et visant L'aménagement d'un « kiss & ride » à l'école communale de Verrewinkel : terrassement du talus, placement d'éléments en L pour la stabilisation, habillage d'un muret en pavés maçonnés avec intégration de banquettes, création d'une voirie d'accès en pavés en pierres naturelles séparée de l'avenue Dolez par un îlot verdurisé, réalisation d'un trottoir entre le muret et la voirie, placement d'un abri poubelles en bois, sur le bien sis Avenue Dolez 544;

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

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

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

- 21. Modification visible depuis les espaces publics

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/02/2014 dépôt de la demande

21/02/2014 accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2014 au 29/04/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

08/05/2014:séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé à la fois par le tissu ancien du hameau de Verrewinkel et par des maisons unifamiliales plus récentes, voir en ordre ouvert,
- L'avenue Dolez, encore en pavés, est étroite et bordée sur sa rive nord-est par un talus, sans trottoir, et qui est implanté avec un léger recul par rapport à la voirie au droit de l'école ;
- Les bâtiments de l'école sont implantés avec un grand recul par rapport à la voirie et vu la forte déclivité du terrain, à un niveau nettement supérieur à celle-ci ;
- Les abords de la voirie sont bordées de quelques grands arbres dans le talus du côté gauche de l'entrée de l'école et par un jardin côté droit ;
- Le talus est aménagé par palier et à l'aide de murets en pavés pour le jardin de l'école ;
- L'avenue Dolez est à double sens carrossable jusqu'à l'embranchement de l'avenue Chantemerle, et ensuite à sens unique vers la rue de Percke où l'avenue devient très étroite et encaissée ;
- Elle ne comprend des trottoirs que sur sa rive sud-ouest ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve tant le programme de l'école que son organisation générale ;
- Porte sur la création d'un « kiss ans ride » du côté gauche de l'entrée de l'école ;
- Nécessite pour ce faire :
  - L'abattage de plusieurs grands arbres implantés dans le talus existant ;
  - L'agrandissement de la zone au niveau de la voirie afin de créer une haie le long de la voirie, une zone de desserte et un trottoir et afin d'intégrer des bancs au système technique de retenue du talus ;
  - La replantation de plantes couvrantes, haies et arbres ;

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

Vu les explications et remarques émises en séance ;

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

- La demande participe à un aménagement plus sécuritaire des abords de l'école et tend à faciliter les problèmes de mobilité existants aux heures de pointe ;
- La création d'un « kiss and ride » accompagnée de celle d'un trottoir de desserte pour les enfants en dehors de la voirie est au profit tant des habitants de l'avenue que celle des usagers de l'école ;
- Le projet intègre dans ses aménagements un local « poubelles » et de nombreuses plantations, au profit de l'embellissement de l'espace public aux abords de l'école ;
- Les systèmes techniques de retenue de terre sont recouverts pour partie de pavés, de sorte à maintenir le caractère existant de cette partie de l'avenue ;

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

- En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS (prescription particulière 1.5.2), le projet intègre dans ses aménagements un trottoir et des retenues de terres aménagées en espace public paysager, ce qui participe au maintien du caractère vert de ce quartier ;

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

- En ce qui concerne la Zichee qui couvre partiellement le bien, le projet conserve l'esprit de talus de la rive de l'avenue et participe à sa verdurisation, ce qui répond au bon aménagement des lieux.

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

La Commune s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 9**

**Dossier 16-41329-2013- Enquête n° 096/14**

**Demandeur : Mijnheer Adil Bencheqroun Karimi**

**Situation : Rue de Stalle à gauche du n°230/Egide Van Ophemstraat**

**Objet : La construction de 5 appartements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41329-2013 introduite le 16/10/2013 par Monsieur Adil Bencheqroun Karimi et visant la construction d'un immeuble à 5 appartements sur le bien sis Stallestraat/Egide Van Ophemstraat;

Considérant que le PRAS situe la demande en forte mixité et 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 et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Prescription générale du PRAS : Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot (0.6) ;
- Dérogation à la profondeur de bâtisse du RRU (titre I article 4)
- Dérogation à la hauteur de façade du RRU (titre I article 5)
- Dérogation au maintien d'une zone perméable du RRU (titre I article 13)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Ce projet n'est pas amélioré par rapport au précédent.
- Cette construction pourrait être tolérée le long de la rue de Stalle éventuellement mais la parcelle y est fort petite. Il n'y a pas assez d'espace pour les appartements.
- Construction en intérieur d'îlot, seul endroit de respiration dans le quartier si encombré.
- Emprise au sol trop importante et rapport P/S trop élevé. La saillie des fenêtres en façade côté rue de Stalle et rue van Ophem n'est diminuée que de 20cm par rapport à l'ancien projet. Le propriétaire se sert de l'espace public déjà restreint pour agrandir ses appartements.
- Immeuble sur 4 étages (immeuble voisin sur 3 étages) : risque de plafonds fort bas et d'appartements exigus.
- Hauteur prévue rue Van Ophem est trop élevée.
- Profondeur de bâtisse importante.
- Il ne reste plus de surface perméable et il n'est pas prévu de bassin d'orage ni même de citerne.
- La situation de l'entrée de garage est malvenue à cet endroit où la rue se divise en deux bandes. Vue la configuration, comment la voiture à l'arrière pourra-t-elle sortir ?
- Aucune zone verte n'est prévue.
- Modification du style et donc de l'aspect du quartier
- Densification : 3 étages alors que les maisons voisines en ont deux.
- Masse imposante
- La construction surplombe les trottoirs, ce qui réduit la largeur de la rue et augmente la promiscuité.
- La sortie des voitures du garage va augmenter les nuisances urbaines.
- Disparition de la terrasse du restaurant « Cosmopolit coffee ».
- En cas de fortes pluies, le bas de la rue Van Ophem est sous eau.

Ils demandent donc une construction moins importante, moins de promiscuité pour le voisinage et le maintien d'une petite zone verte.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/10/2013 dépôt de la demande

27/02/2014 accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2014 au 29/04/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par :
  - o des immeubles d'affectation mixte de commerces et logements, de gabarits R+2 à R+3+T le long de l'axe structurant d'entrée de ville que forme la rue de Stalle;
  - o un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales dans des voiries communales secondaires, comme la rue Egide van Ophem ;
  - o une forte densité de bâti, et notamment à proximité des angles, dont celui entre la rue de Stalle et la rue Egide van Ophem, qui est un angle aigu.
- o La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre la rue de Stalle et la rue Egide Van Ophem,
- o Elle entoure l'immeuble du coin que forment les deux rues existantes et présente en conséquence une configuration irrégulière de deux trapèzes peu profonds formant un angle entre eux;
- o L'immeuble occupant le coin des rues présente un gabarit de R+2+toiture et est affecté en commerce au rez-de-chaussée et en logements aux étages ;
- o La parcelle sise rue de Stalle, en mitoyenneté gauche de celle sur laquelle porte la demande est occupée par un immeuble commercial (n°222) de gabarit anormalement bas (rez-de-chaussée), qui couvre toute la parcelle et s'étend notamment jusqu'au fond de la parcelle mitoyenne à droite (rue Egide Van Ophem, 179) ;
- o La maison voisine de droite de la parcelle, implantée rue Egide Van Ophem, 179, présente un gabarit de R+1et1/2 et toiture : elle dispose d'une petite cour contiguë à l'arrière de la parcelle du demandeur

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise à bâtir un immeuble de 5 logements, soit 2 appartements par niveau au premier et second étage et un appartement duplex entre le troisième étage et les combles ;
- o Couvre l'ensemble de la parcelle au rez-de-chaussée ;
- o Présente un gabarit de:
  - R+3+toiture côté de la rue Stalle ;
  - R+3+toiture avec une petite travée de raccord R+2+étage en recul du côté de la maison mitoyenne sise rue Egide Van Ophem, 179 ;
- o intègre 6 emplacements de parcage au rez-de-chaussée ;
- o crée un recul des façades arrière, soit 2,50mètres, de sorte à conserver un espace libre en intérieur d'îlot ;

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

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

- La demande d'un petit immeuble de logement sur cette parcelle hybride peut s'envisager en respectant les gabarits environnants et une meilleure intégration du projet ;
- Le projet fait suite à une demande précédente pour un immeuble de 6 logements et de gabarit similaire à celui de l'actuelle demande, présentant une profondeur de bâtisse plus importante (permis n° 40535);
- Vu la situation en coin du projet et les particularités des lieux, la création d'un parking couvrant toute la parcelle peut s'envisager, afin de disposer d'un seul accès rue Egide Van Ophem ;
- Le projet respecte au premier et second étage la profondeur de la maison voisine de droite (N°179) ;
- La volumétrie en toiture s'inscrit en prolongation de celle du bâtiment de coin existant, ce qui peut s'envisager rue de Stalle en raison de l'importance de cette voirie et de sa largeur ;

Considérant cependant que le projet fait encore l'objet de nombreuses remarques :

- o Les appartements sont de très petite taille et ne comprennent pas de rangement ou de cave ;
- o Certaines pièces ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité du RRU (titre II) en terme d'éclairage naturel, ce qu'il s'indique de modifier ;
- o Le projet ne comprend pas de rangement pour vélos/poussettes ;
- o L'implantation du parking est conçue de telle sorte que l'emplacement P6 bloque une manœuvre aisée des autres véhicules et qu'il s'indique de le supprimer au profit d'un rangement vélo;

- o La porte de garage doit avoir une largeur limitée à 4 mètres maximum, de sorte à conserver du parking en espace public ;
- o Les saillies en façade rues doivent être limitées à 1 mètre de profondeur , afin de créer un meilleur équilibre avec la façade;
- o La toiture plate sur le rez-de-chaussée doit être traitée en terrasse paysagère, de sorte à améliorer les vues vers l'intérieur de l'îlot ;
- o Le dossier ne comprend pas le cadre VII dans la demande, annexe I, ce qu'il s'indique de compléter ;
- o Le projet ne prévoit pas de bassin d'orage, conformément au RRU, alors que cette zone de la Commune est soumis régulièrement aux inondations ;

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

- o En ce qui concerne les travaux en intérieur de l'îlot du Plan régional d'affectation du sol (0.6), le projet peut s'envisager en raison de la situation du bien en coin de voirie et moyennant la création d'une toiture traitée en toiture paysagère sur le rez-de-chaussée, de sorte à améliorer les vues vers l'intérieur de l'îlot;
- o En ce qui concerne la profondeur de bâtisse du RRU (titre I article 4) :
  - o au rez-de-chaussée, la demande de dérogation pour couvrir toute la parcelle est acceptable au regard des particularités des lieux et notamment la forme de la parcelle et sa situation en coin de voirie,
  - o En ce qui concerne la hauteur de bâtisse du RRU (titre I article 6), la dérogation est acceptable au vu des particularités des lieux et notamment la moyenne du bâti de cette rive de la rue Van Ophem ;
- o En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant dans la zone de forte mixité du Plan régional d'affectation du sol (4.5.1), le projet est acceptable au vu des particularités des lieux et notamment la situation difficile de la parcelle autour du bâtiment du coin des voiries coin et des différences de gabarits en présence sur le site;

### **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'emplacement P6 du garage et créer un rangement vélos/poussettes pour les appartements ;
- Créer un local de rangement par appartement ;
- Limiter la largeur de la porte d'entrée à 4 mètres ;
- Répondre aux normes minimales d'habitabilité du RRU (titre II) en terme d'éclairage naturel;
- Créer une toiture traitée en toiture paysagère sur le rez-de-chaussée, de sorte à améliorer les vues vers l'intérieur de l'îlot;
- Limiter la profondeur des saillies en façade à 0,60mètre maximum;
- remplir le cadre VII de la demande ;
- Compléter la demande d'un bassin d'orage de 50litres par m<sup>3</sup> couvert sur la parcelle ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programmed'être accessoires en ce qu'elles permettent de mieux intégrer le projet dans son cadre bâti ;
- o de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les rangements des appartements, le local vélo, le bassin d'orage ainsi que les normes minimales d'habitabilité ;

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 126/1du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-  
Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.  
Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08.05.2014**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-41192-2013 (art.126/1) - Enquête n° 69/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Cte et Ctesse Wolfgang de Limburg Stirum**

**Situation : Avenue de la Floride 19**

**Objet : la transformation d'une maison, de sa dépendance et la création d'une piscine extérieure**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41192-2013 introduite le 15.07.2013 par Monsieur le Comte et Madame la Comtesse Wolfgang de Limburg Stirum et visant la transformation d'une maison, de sa dépendance et la création d'une piscine extérieure sur le bien sis avenue de la Floride, 19;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°51- Floride/Langeveld (arrêté royal du 15.04.1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et de volume;

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

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

- dérogation au plan particulier d'affectation du sol, articles 1.3.1 et 1.3.5 (implantation) ainsi que 1.5. (toiture)

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

- art. 207 §1. al4 du CoBAT - bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine (art 207 du CoBAT)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21.10.2013 au 04.11.2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

**Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:**

- l'ampleur de l'extension de la maison, l'augmentation anormale du gabarit qui entraîne l'agrandissement du pignon sur 5m de haut et 5m de profondeur,
- l'abattage de la végétation qui crée actuellement une séparation visuelle entre les deux propriétés,
- le bien est classé Code 3 (important) à l'inventaire de Sint-Lukasarchief et code 4 (remarquable) en tant que valeur d'ensemble avec les 3 immeubles contigus. Il est opposé aux travaux qui suppriment cette valeur d'ensemble (suppression d'ardoise en façade, suppression d'une fenêtre entourée de sculpture),
- le projet ne respecte pas le caractère architectural du bien et du quartier,
- opposé à l'élargissement de la dépendance qui est déjà imposante et crée une ombre sur le jardin étroit voisin. Cette dépendance est déjà très importante pour un jardin de ville et permet beaucoup de fonction. Son agrandissement équivaut à une seconde maison.
- Un réclamant est opposé à la transformation de la façade avant et des châssis noir,
- Un réclamant est opposé à la piscine en fond de jardin.
- Le projet crée une construction tout le long de la mitoyenneté avec le n°17,
- Le projet est hors proportion avec la parcelle,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15.07.2013: dépôt de la demande

11.09.2013: accusé de réception d'un dossier complet

21.10.2013 au 04.11.2013 inclus : enquête publique

20.11.2013 : séance publique et avis favorable et non unanime de la Commission de concertation (abstention de Bruxelles - Développement urbain, Direction de l'Urbanisme) en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

Vu l'avis favorable non unanime (abstention de Bruxelles - Développement urbain, Direction de l'Urbanisme) de la Commission de concertation,

04.12.2013: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins



13.12.2013: envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation

28/01/2014 : notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable conditionnelle portant sur les dérogations sollicitées

13.02.2014 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction,

18.02.2014 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

15/04 au 29/04/2014 : enquête publique sur la demande telle que modifiée en 126/1

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

- o Vivaqua le 25.10.2013
- o Service technique voirie du 13.11.2013

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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas ou de maisons groupées,
- o L'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- o La maison unifamiliale à 3 façades sur laquelle porte la demande, implantée en recul, est adossée au mur mitoyen de droite,
- o La façade arrière a subi des transformations, et les volumes en sont déséquilibrés,
- o Le jardin est orienté à l'ouest,
- o Dans le jardin, des anciennes écuries sont également adossées en mitoyenneté de droite,
- o Leur toiture a été malheureusement transformée et a perdu son caractère,
- o Le dossier de demande de permis d'urbanisme n°16-40836-2012 en cours de validité les confirme en affectation de logement associé à la maison principale,
- o Le relief dans le jardin est marqué, et monte vers le fond,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La rénovation et l'extension de la maison :
  - o en restaurant la façade avant comme suit :
    - en supprimant les ardoises au 1<sup>er</sup> niveau,
    - en modifiant la teinte des châssis en noir,
    - en modifiant la teinte de l'enduit de façade en gris,
  - o en agrandissant l'arrière du rez-de-chaussée et de l'entresol de 3m,
  - o en modifiant et réorganisant les baies de la façade arrière,
  - o en modifiant le relief du sol à proximité de la maison, ainsi qu'en en fond de jardin,
  - o en rehaussant légèrement le mur mitoyen avec le n°17 au 2<sup>ème</sup> étage,
- o La rénovation et l'extension de l'annexe du jardin, avec légère extension du mur mitoyen n°17, modification du volume qui vise à lui redonner une cohérence volumétrique symétrique, avec une augmentation de volume de 6.26% (22.09 m<sup>3</sup>),
- o La création d'une piscine en fond de jardin à la place d'une zone pavée et la création de terrasses, ce qui augmente le taux d'emprise du bâti sur la parcelle à 56% de sa superficie,

#### **6 : motivation sur la demande telle qu'introduite**

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

- o Le projet vise la rénovation et l'extension de la maison et de la dépendance,
- o Il s'accompagne d'un aménagement de jardin en liaison entre les deux volumes, et une piscine est proposée en fond de parcelle, ce qui accentue l'emprise du bâti en intérieur d'îlot,

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

- o Programme de la maison principale:
  - o Le projet réaménage la maison pour une famille nombreuse.
  - o Le rez-de-chaussée est agrandi et les espaces de vie sont largement ouverts sur le jardin.
  - o Le hall d'entrée est magnifié par une large cage d'escalier.
  - o L'entresol est agrandi sur le rez-de-chaussée pour créer un salon et un accès vers le jardin.
  - o Le volume de l'entresol est augmenté par la terrasse couverte, ce qui accentue le volume capable de l'extension principalement du côté gauche.
  - o L'escalier vers le jardin est implanté contre le mur mitoyen de gauche (n°19/21).
  - o Le mur mitoyen avec le n°21 est dès lors prolongé sur deux niveaux par rapport à la situation existante :

- Au niveau du rez-de-chaussée du projet et par rapport au niveau naturel du jardin du n°21, de 11 mètres de profondeur sur une hauteur de 2,52 mètres.
- Au niveau du projet repris « entresol » aux plans, de 7,60 mètres de profondeur sur 1,75 mètre de hauteur
- o Au 2<sup>ème</sup> étage, une terrasse avec retrait latéral gauche de 3,47 mètres est aménagée sur la toiture plate de l'extension.
- o Pour la dépendance arrière :
  - o La rénovation et l'extension arrière de la dépendance de jardin (de 14,7 mètres à 17,3mètres) visent une volumétrie symétrique, ce qui allonge le mur mitoyen en fond de jardin.
  - o La mise en symétrie de la toiture réduit la hauteur du mur mitoyen en partie arrière, ce qui réduit l'impact et l'ombrage de l'annexe sur le jardin du n°17. Elle est aménagée en pool house au rez-de-chaussée et en bureau au 1<sup>er</sup> étage.
- o Implantation et gabarit :
  - o Le volume de la maison principale est augmenté de 24.4%.
  - o Le bâtiment arrière est agrandi en volume de 6.26%.
- o Aménagement des abords et couvert végétal :
  - o La terrasse arrière est creusée dans le relief du jardin afin d'être située au niveau du séjour.
  - o La zone minérale de la zone de recul est trop grande par rapport à la verdurisation de la zone.
  - o L'imperméabilisation de la parcelle est trop importante (56%) au vu de l'extension du bâti et de la création d'une piscine extérieure.
  - o L'emprise au sol se développe sur toute la profondeur de la parcelle par l'extension de la maison, sa terrasse, l'extension de la dépendance et la création de la piscine et de ses plages.
  - o Cette emprise est trop importante pour la parcelle, réservant moins de 50% de jardin, en portant le taux d'imperméabilisation à 56%.
- o Mobilité et accès :
  - o Un garage est maintenu.
- o Gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - o Vu l'ampleur des travaux, il s'indique de profiter de l'occasion pour réétudier le dispositif de gestion des eaux pluviales de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage.
  - o Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif tel que noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu,....
  - o Si la réinfiltration des eaux pluviales s'avère non réalisable et que le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu, celui-ci est soumis aux conditions suivantes :
    - évacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ;

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

- o Le rez-de-chaussée et le volume capable de l'entresol sont prolongés de 3m au-delà des 15m de la zone de bâtisse pour constructions mitoyennes, dans la partie centrale du plan,
- o La façade vitrée de l'entresol est située 1.5m en arrière du volume capable,
- o L'escalier menant au jardin longe le mur mitoyen n°21, et augmente l'impact de l'extension sur la parcelle voisine,
- o Prescription 1.5 : la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage dépasse la largeur de 4m prescrite, elle a une largeur de +/- 6.35m.

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

- o La maison a été construite avant 1932. Elle présente une certaine qualité architecturale, mais elle n'est pas sans défaut, notamment la façade arrière qui est peu équilibrée,
- o Le projet, par la transformation d'une partie du revêtement de la façade avant, en améliore et allège la composition. Par contre la modification de la teinte des châssis et de la façade lui confère une esthétique contemporaine qui ne cadre pas avec le style de la maison,
- o L'extension et la transformation de la partie arrière de la maison lui donnent plus de cohérence, mais la dérogation est trop importante, notamment dans la partie centrale du plan,

- La transformation du bâtiment arrière améliore nettement la volumétrie ; elle réduit la hauteur du mur mitoyen de droite mais l'allonge ;

#### **7 : modification de la demande en 126/1**

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 18.02.2014 ;

#### **8 : Mesures particulières de publicité**

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

- dérogation au plan particulier d'affectation du sol, articles 1.3.1 et 1.3.5 (implantation) ainsi que 1.5. (toiture),

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

- art. 207 §1.al4 du CoBAT - bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine (art 207 du CoBAT)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04 au 29/042014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

**Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:**

- Opposition au projet en raison de l'absence de permis d'urbanisme pour le bâtiment situé en intérieur d'îlot ; à la piscine qui est une source de bruit et diminue la surface verte du jardin ; au moindre agrandissement du bâtiment de fond ; à l'agrandissement de la terrasse existante ; à la construction en mitoyenneté,
- Le projet maintient un mur mitoyen d'une largeur équivalente au mur existant, sa réduction par rapport au 1<sup>er</sup> projet est donc très limitée. Le projet est donc toujours dérogatoire,
- La construction en mitoyenneté est dérogatoire puisque le PPAS prescrit une zone latérale, dérogation a un élément essentiel du PPAS,
- L'augmentation du volume est importante, les dérogations ne sont pas marginales,
- La prolongation du mur mitoyen de gauche a un impact important sur la propriété du n°21,
- La modification de la vue depuis le n°21 par la suppression très probable d'arbres,
- La terrasse au 2<sup>ème</sup> étage crée une vue nouvelle vers le n°21,
- Les dérogations demandées ne sont pas 'nécessaires pour la réalisation optimale du projet bien spécifique en un lieu bien précis' (CE 223.222),

**Considérant que le projet suscite les observations suivantes :**

- La maison est bâtie sur toute la largeur de la parcelle, en mitoyenneté avec le n°17, le pignon est aveugle du côté du n°21, comme l'illustre le plan de destination. Cette situation est antérieure au PPAS qui en tient compte. La prescription 1 du PPAS n'exclut pas les maisons mitoyennes. La maison ne dispose dès lors pas de zone latérale et la prescription 1.3.5. est d'application en matière d'implantation.
- La profondeur du mur mitoyen de gauche (21) est inférieure à 15m,
- La terrasse du 2<sup>ème</sup> étage est posée sur la toiture plate. La prescription 1.5 ne s'applique dès lors pas (terrasse dans une toiture à versant),

#### **9. Considérant que le projet modifié répond aux conditions émises :**

**En façade avant:**

- Opter pour la peinture de la façade avant en blanc,
- Maintenir des châssis en blanc,

**En façade arrière:**

- Supprimer l'escalier de jardin afin de ne pas augmenter davantage la dérogation à la mitoyenneté,

**Pour l'aménagement de la parcelle:**

- Réduire la superficie de la zone d'accès minérale à la largeur du portail d'entrée, renforcer la végétation de la zone de recul en conséquence,
- Fournir une élévation du portail d'entrée,

**En ce qui concerne le formulaire de la demande**

- Cadre VII de l'annexe I, corriger le nombre d'emplacement (1),

#### **10. Considérant que le projet modifié ne répond pas aux conditions émises :**

- La profondeur du rez-de-chaussée dépasse légèrement la profondeur maximale requise de 18m,
- L'extension de l'entresol porte la profondeur de la maison à 18.25m, portant la dérogation de 3.25 mètres,
- La piscine est déplacée entre le mur mitoyen de gauche et l'annexe de jardin, ce qui permet de conserver un jardin planté en fond de parcelle, et respecte mieux la tranquillité de la parcelle de droite,

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

- o Le rez-de-chaussée est profond de 18.25m (au lieu de 18),
- o Le volume capable de l'entresol est prolongé de 3.25m au-delà des 15m de la zone de bâtisse pour constructions mitoyennes, dans la partie centrale du plan,

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

- o La maison a été construite avant 1932. Elle présente une certaine qualité architecturale, mais elle n'est pas sans défaut, notamment la façade arrière qui est peu équilibrée,
- o Le projet, par la transformation d'une partie du revêtement de la façade avant, en améliore et allège la composition. Le maintien de la teinte blanche pour l'enduit et les châssis permet de conserver le style d'origine de la maison,
- o L'extension et la transformation de la partie arrière de la maison lui donnent plus de cohérence, mais la dérogation est trop importante, notamment dans la partie centrale du plan,
- o La transformation du bâtiment arrière améliore nettement la volumétrie ; elle réduit la hauteur du mur mitoyen de droite mais l'allonge,
- o La largeur de la terrasse du rez-de-jardin du bâtiment principal s'étend jusqu'aux axes mitoyens, ce qui ne permet pas de conserver les haies mitoyennes,

Considérant les explications données en séance et les contacts qui ont été pris entre voisins, le demandeur suggère les modifications suivantes :

- o La profondeur du rez-de-chaussée est limitée à 18m,
- o La profondeur de l'entresol est également limitée à 18m, tout en maintenant le recul latéral proposé, qui limite la profondeur du mur mitoyen du n°21 à +/- 11m de profondeur,
- o Un recul planté est proposé le long du mur mitoyen n°21 au droit de la terrasse du 3° niveau,
- o La profondeur du mur mitoyen n°17 (bâtiment de fond) est réduit de 1,13m,

Considérant que le mur mitoyen n°21 ne crée pas d'ombrage sur la parcelle voisine ;

Que la dérogation est accordée vu le recul latéral qui est proposé,

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

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

- o respecter la profondeur maximale autorisée au rez-de-chaussée (18m),
- o respecter la profondeur maximale autorisée du mur mitoyen de droite (n°17) au 3<sup>ème</sup> étage (max 15) et rectifier l'aménagement de la terrasse en conséquence,
- o maintenir les haies mitoyennes au-delà des murs mitoyens en réduisant la largeur de la terrasse du rez-de-jardin de minimum 0,60m des axes,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- o d'être accessoires en ce que le gabarit autorisable doit être respecté au rez-de-jardin et au 3° niveau,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations doivent être réduites,
- o supprimer ou réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur du rez-de-chaussée et du 3<sup>ème</sup> étage doit être respectée,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

BDU-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-41426-2013- Enquête n° 79/14**

**Demandeur : Monsieur Bertrand Guevard - B.G. Services S.A.**

**Situation : Avenue Georges Lecointe 50**

**Objet : la démolition du volume principal d'une villa affectée en bureau et la construction d'un immeuble de 6 appartements dans une propriété comprenant également un immeuble de 5 logements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41426-2013 introduite le 23/12/2013 par la S.A. B.G. Services c/o Monsieur Bertrand Guevard et visant la démolition du volume principal d'une villa affectée en bureau et la construction d'un immeuble de 6 appartements dans une propriété comprenant également un immeuble de 5 logements sur le bien sis Avenue Georges Lecointe 50;

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

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

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

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le nouveau projet est quasiment identique au précédent. Le gabarit de l'immeuble projeté est inacceptable.
- vis-à-vis important sur le jardin, les chambres et pièces de vie du voisin ; détérioration du sentiment de zone rurale ; détérioration de l'harmonie générale du quartier (conception architecturale pas cohérente avec les bâtiments environnants) ; problème de circulation de Dieweg
- A part le maintien de l'extension de l'architecte Samain, le nouveau projet reprend l'aspect massif du premier. Toutes les constructions du quartier ont fait l'objet de limitations contraignantes en matière de taille et volume dans le souci de l'harmonie et du respect du voisinage. Il est tout à fait possible de conserver le gabarit du bâtiment existant pour créer bureaux et appartements moyennant des aménagements.
- une pétition de 5 signataires reprenant les mêmes arguments
- Opposition à la destruction de la propriété de prestige. Elle a été rénovée en profondeur et présente de nombreux espaces qualitatifs.
- Opposition à la construction d'un immeuble de 6 appartements et 1 bureau :
  - La densité ne correspondant pas au bâti environnant. D'autant plus qu'au n°58, le même demandeur a construit une maison au gabarit trop important. Pourquoi refaire des appartements avec autant de chambres si proche alors le demandeur peine à vendre/louer ceux plus petits du n°58 ?
  - la finition des murs ne s'intègre pas. Le mur végétal sera-t-il entretenu ?
  - son jardin sera privé d'ensoleillement, déjà fort privé de soleil par la construction du n°58 qui n'est pas aligné sur sa façade arrière contrairement à ce qui était prévu.
  - La note d'intention concernant le jardin reste nébuleuse.
- Il faut corriger le descriptif. En effet l'immeuble existant comprend outre les 5 logements, un rez-de-chaussée entier affecté à un bureau d'avocats.
- rappel historique de la situation particulière de la vente successive du terrain et de la prescription pour les constructions à ériger. Malheureusement il y a 20 ans une propriété de

plus de 3000m<sup>2</sup> a été érigée au n°58. Il y a eu un non-respect du cahier des charges imposé à tous les acquéreurs du lotissement.

- L'opinion des riverains concernant la demande n'a pas changée. Ils s'opposent à la démolition de ce témoin de l'histoire de leur quartier.

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2013 dépôt de la demande

03/03/2014 accusé de réception d'un dossier complet

07/04/2014 au 21/04/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

08/05/2014:séance publique de la Commission de concertation

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

- o Service Vert

Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:

- o Abattage d'arbre(s):

Il n'y a que le petit cèdre qui se situe devant la façade qui est indiqué à abattre.

- o Maintien d'arbre(s):

Le cèdre à l'arrière du bâtiment n'est pas mentionné sur les plans. Il est remarquable et doit être maintenu.

- o Replantations:

Comme indiqué dans l'avis précédent, replantation de deux arbres de haute-tige de 18/20 cm de circonférence et d'essence indigène.

- o Compléter le plan d'implantation en ce sens:

- o Un relevé exact avec les essences d'arbres à maintenir, à abattre avec leur circonférence indiqué de façon correcte. Prévoir un projet de replantation avec plan et essences à replanter

- o Service Technique de la Voirie le

Vu l'avis rendus par Vivaqua

### **4 : description Sitex**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales isolées et d'immeubles à appartements de gabarit plus important
- o L'avenue comprend ainsi aux environs immédiats de la demande à la fois :
  - o un habitat en ordre ouvert formé de villas isolées à gauche de la demande, de gabarit R+ toiture à 2 niveaux;
  - o un habitat semi-ouvert formé à la fois d'immeubles et de maisons groupées à droite de la demande, de gabarit variant entre R+3 et toiture à R+2 et toiture ;
- o Le terrain sur lequel porte la demande est également bordé à droite par les fonds de jardin des villas implantées rue François Folie, dont le gabarit est plus important que celui du bâti situé le long de l'avenue Lecointe, à gauche de la demande (R+1+toiture)
- o La parcelle sur laquelle porte la demande, large et profonde, développe une grande superficie et comprend actuellement plusieurs bâtiments aux caractéristiques suivantes :
  - o La villa d'origine (principal élément bâti) est implantée à mi-profondeur de la parcelle et sur presque toute la largeur de celle-ci (recul latéraux de l'ordre de 3 et de 5 mètres),
  - o Elle est implantée avec un très important recul par rapport à l'avenue (variant entre +/- 22 et 25 mètres) et présente un gabarit variant de R+ toiture à 2 niveaux et R+1+toiture à 2 niveaux ;
  - o Sous la zone de recul a été bâti un sous-sol à usage de garage (accessible par une trémie latérale et discrète du côté gauche), dont la dalle du toit a été aménagée en jardin,
  - o Cette maison de gabarit variable R+T à R+1+T affectée en bureaux a fait l'objet d'un agrandissement par l'architecte Philippe Samyn, annexe en intérieur d'îlot et objet du permis n° 30060 en 1987 qui :
    - s'implante derrière la maison en créant large dénivellation basse dans la partie gauche du terrain ;
    - forme une aile très étroite de 2 niveaux qui se prolonge presque jusqu'au bout du terrain ;
    - présente un parti architectural très atypique, tant en organisation en plan qu'en expression de façades, constituées essentiellement de verre, bois et zinc en toiture ;
- o Un immeuble de 3 appartements de typologie trois façades formant l'about de la rangée d'immeubles situés à droite de la demande, de gabarit R+2+recul+toiture avec raccord R+3+TP en mitoyenneté, objet du permis n° 16-36192-2003 délivré le 06/04/2004 ;

- Par rapport à ce bâti ci-avant décrit, il est apparu, suite à la visite des lieux en compagnie d'un membre de la CRMS et à la demande de la Commission de concertation, (objet de la décision de report d'avis de la Commission en date du 25/04/2013) que :
  - La maison initiale présente de nombreux espaces qualitatifs séparés par des différences de niveaux minimales ;
  - L'état sanitaire de la maison est bon et son occupation, en bureau ou en logement pourrait s'envisager sans nécessiter une rénovation lourde ;
  - L'accès créé vers l'annexe qui se développe vers l'intérieur de l'îlot reste privilégié par ses qualités ;
  - L'annexe elle-même est caractéristique de la recherche et de l'innovation architecturale de l'époque de sa construction et a, à ce titre, fait l'objet de publications dans la presse et dans des ouvrages spécialisés ;
  - Moyennant quelques travaux d'entretien, voire quelques adaptations, elle peut retrouver son occupation en bureau, pour laquelle elle a été créée, ou être affectée à d'autres fins (lieu d'exposition, ...) ;
  - Son architecture et son implantation sont caractérisées comme suit :
    - son implantation dans le terrain, dont le relief a été adapté à son implantation au niveau du sous-sol de la maison existante, est remarquable et d'une grande discrétion pour un bâti de cette superficie en intérieur d'îlot ;
    - Elle ne porte aucune atteinte à la lisibilité de la maison existante ;
    - A cet égard, le volume de raccord entre la bâtisse principale et ce projet en permet le maintien, quel que soit l'issue des procédures urbanistiques quant à la bâtisse principale, tant en matière d'affectation qu'en matière de transformation, d'extension ou même de démolition ;
    - Son parti architectural présente un travail rigoureux de maçonnerie qui épaulé une structure en bois, et se manifeste, dans le jardin par une façade de grande transparence alliant structure et châssis en bois à une couverture en zinc ;
  - L'aménagement du jardin à proximité de cette annexe a fait l'objet d'une attention tout à fait particulière et présente l'aspect d'un parc dont le vallon, certes artificiel mais travaillé dans le respect du maintien d'un grand cèdre, fait partie intégrante de l'idée génératrice et du parti de composition du projet, et permet aux espaces de cette annexe de bénéficier d'une orientation nord-est, idéale pour la destination première des lieux ;
- Le couvert végétal de la parcelle est remarquable derrière la maison, tant par le tracé du jardin que par les essences des plantations qui le composent ;

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

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

- porte sur la démolition de :
  - La villa originale implantée en milieu de parcelle, affectée en bureau ;
- conserve :
  - son annexe plus récente également affectée en bureau, à l'arrière de la maison, perpendiculaire à celle-ci et ayant fait l'objet d'un important mouvement de terrain à l'arrière de la parcelle, comprenant également un très bel aménagement de jardin en conséquence ;
  - le jardin et l'ensemble de ses arbres et aménagements, avec ses qualités paysagères tout en comblant le vallon ;
  - le parking souterrain existant en zone de recul
  - l'immeuble de 5 logements à trois façades implanté du côté droit de la parcelle, amorce du front bâti de cette partie de l'avenue ;
- propose :
  - La construction d'un immeuble de gabarit R+2+étage en recul, implanté en lieu et place de la maison existante, au milieu de la parcelle et comportant :
    - une partie gauche en bureau au rez-de-chaussée afin d'intégrer l'annexe existante dans un contexte réactualisé ;
    - 6 appartements pour des familles nombreuses, aux larges espaces de vie et disposant chacun d'une terrasse ;
    - un parking souterrain sous celui-ci, raccordé directement en sous-sol au parking existant en zone de recul dont il bénéficie de l'accès ;
  - Le maintien de la végétation existante, avec ses qualités paysagères ;
  - Le maintien de l'immeuble à l'avant droit de la parcelle et de son parking souterrain en zone de recul par rapport à la nouvelle construction ;

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

Considérant comme indiqué dans l'avis de la Commission de concertation du 23 mai 2013 que la maison existante présente de nombreux espaces qualitatifs séparés par des différences de niveau minimales et que l'état sanitaire de la maison est bon et que son occupation en bureau ou logements pourrait s'envisager, les cas échéant, moyennant une rénovation comprenant certaines extensions raisonnables ;

Considérant que l'extension maintenue dans la demande de l'aile de bureau de l'architecte Philippe Samyn s'articule bien avec les caractéristiques architecturales du bâtiment existant, ce qui n'est pas le cas avec le bâtiment projeté ;

Considérant que vu l'ampleur de la construction projetée et son manque de recul notamment aux étages vis-à-vis des propriétés voisines, le gabarit de l'immeuble projeté ne s'inscrit pas dans la typologie des lieux ;

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.6 du PRAS, le projet porte atteinte à la quiétude de cet intérieur d'îlot, notamment par ses manques de recul aux étages et son parti monolithique
- En ce qui concerne la prescription particulière 12.5.2 du PRAS, le projet d'immeuble se situe entre deux types d'habitat, soit villa isolée et immeuble de bout de rangée d'un tissu bâti en ordre semi-continu, et ne présente pas un parti en harmonie avec les volumes bâtis environnants, au vu de l'importance de l'impact du volume bâti;
- En ce qui concerne les remarques émises en cours de procédures :
  - Le gabarit de l'immeuble projeté n'est pas acceptable en regard de la qualité architecturale de l'annexe maintenue qu'il écrase ;
  - L'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir (date) ou la construction (date) est antérieure au 1er janvier 1932, constitue un témoin des villas de la première urbanisation du quartier et répond à l'article 207 du CoBAT,

**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 08/05/2014**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-41375-2013- Enquête n° 77/14**

**Demandeur : Ciel S.A représenté par Promorga sprl S.A. – c/o Monsieur Timothy Hellowell**

**Situation : Rue des Trois Arbres 62**

**Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble mixte (ajout de 13 logements) et construction d'un immeuble de 2 appartements en mitoyenneté (à gauche du n° 64 rue des Trois Arbres)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41375-2013 introduite le 20/11/2013 par Ciel S.A représenté par Promorga sprl - c/o Monsieur Timothy Hellowell et visant la transformation et l'extension d'un immeuble mixte (ajout de 13 logements) et la construction d'un immeuble de 2 appartements en mitoyenneté (à gauche du n° 64 rue des Trois Arbres) sur le bien sis Rue des Trois Arbres 62 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur du gabarit prévu en intérieur d'îlot ;

**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 PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur de toiture, article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 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. Huys s'étonne de ce projet et s'y oppose. Avec un étage de plus, il serait le bâtiment le plus haut de la rue, entraînant une perte de luminosité dans son appartement et un vis-à-vis avec les terrasses latérales. Il deviendra infernal de se garer dans la rue.
- M. Pickard émet un avis défavorable à cette demande. Son jardin est juste en face de ce nouveau complexe, avec un risque de vis-à-vis. Cela créera des nuisances sonores.
- M. Lespiaucq a son bureau qui donne directement à l'arrière du bâtiment de la demande, à 5m de leur façade. Il n'a pas trouvé dans le dossier de la demande un plan des ombres projetées. L'ajoute d'un étage aura une influence sur son bâtiment et son 2<sup>ème</sup> étage occupé par les bureaux sera plongé dans l'ombre de manière permanente.
- Les habitants de la résidence « Les terrasses du Globe » font part des remarques suivantes :
  - L'ajout d'un étage est en contradiction avec les profils mitoyens et va nuire au cadre agréable de l'îlot.
  - Atteinte à l'ensoleillement et à la luminosité
  - Atteinte à l'intimité des habitants
  - Travaux en intérieur d'îlot : l'étage supplémentaire et le rehaussement de la toiture par la pose des panneaux solaires portent atteinte aux qualités esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot. Le projet ne tient pas compte du fait que les toitures plates non accessibles de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées.
  - La durée des travaux, l'impact des constructions sur le calme du quartier et la création d'un étage supplémentaire vont apporter une moins-value à leurs biens.

La lettre est accompagnée d'une pétition de 26 signataires.

- M. Unikowski demande au demandeur de revoir le projet afin d'ajouter des plantations hautes (grands arbres le long de la haie existante par exemple) afin de réduire les nuisances et la visibilité de et vers le voisinage. Ce projet va augmenter la visibilité vers le

1er et le 2ème étage de sa propriété et vers le jardin. La transformation en logements va augmenter l'utilisation du bâtiment en dehors des heures de bureau.

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/11/2013 : dépôt de la demande ;

28/02/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/04/2014 au 29/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

o Service Technique de la Voirie le 02/05/2014 :

#### 1.2. Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel

- Principes généraux :

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

##### 1. L'infiltration dans le sol :

- A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
- Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).
- Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

##### 2. Le rejet, après temporisation, dans le réseau d'égout public aux conditions suivantes :

- Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale;
- Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
- La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.
- L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
- Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;

- Quant au projet :

- o Les deux bâtiments (celui à construire comme celui à rénover) doivent être équipés d'un bassin d'orage conforme aux prescriptions ci-dessus.
- o Les plans renseigneront les superficies (en m<sup>2</sup>) imperméabilisées, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m<sup>3</sup>, implantation), le tracé des conduites d'eau pluviale et l'endroit du raccordement ou du rejet.
- o Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
- o Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.

#### 1.3. Niveau d'implantation

- Principes généraux :

- o Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

- Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.
  - Quant au projet :
    - Le bâtiment à construire à front de rue doit être repéré altimétriquement par rapport à un point fixe conforme aux prescriptions ci-dessus.
- 1.4. Stationnement
- Modalités :
    - Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.
    - Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.
    - Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage, les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...
    - Les plans indiqueront clairement les implications envisageables du projet sur l'offre de stationnement en domaine public, notamment au cas où le projet autoriserait des activités potentiellement consommatrices de parking (commerce, profession libérale, accueil de personnes, lieu de rencontre...).
    - L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.
    - Le plan de situation reprendra les emplacements de parking public situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.
    - Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.
  - Quant au projet :
    - Le projet prévoit, semble-t-il, de maintenir les emplacements de stationnement en espace privé existants, au nombre de 22. Ce ratio serait correct pour les 15 logements (1,5 emplacement / logement) mais omet la nécessité d'en mettre à disposition des bureaux – dont trois destinés à des professions libérales susceptibles d'accueillir des visiteurs, alors que le quartier est d'ores et déjà saturé.
    - Il conviendrait de revoir et/ou justifier le nombre d'emplacements de stationnement en espace privé.

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

- Le SIAMU
- Vivaqua le 22/04/2014 ;

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

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

- Le terrain est enclavé dans l'îlot formé par la rue des Trois Arbres à l'ouest et la chaussée d'Alseberg à l'est. Il compte un immeuble de bureaux avec parkings attenants, selon les permis d'urbanisme 16-35446-2002 et 16-35741-2002 ;
- Le site est accessible par une parcelle non bâtie attenant à un pignon en attente, à gauche du n° 64 de la rue des Trois Arbres. Il donne accès, par servitude de passage, à un vaste parking souterrain, dont 30 emplacements sont affectés au projet ;
- Le site, et le bâtiment qui y est implanté, est adossé à des immeubles de bureau principalement orientés vers la chaussée d'Alseberg ou vers le cœur de l'îlot, et est mitoyen à un immeuble de logements également sis chaussée d'Alseberg ;
- Le bâtiment principal faisant l'objet de la demande est constitué de 4 unités :
  - A : 3 niveaux de bureaux ;
  - B : 2 niveaux de bureaux ;
  - C : bâtiment de liaison 1 niveau de bureaux ;
  - D : 3 niveaux de bureaux ;

- Ces différentes parties sont occupées par plusieurs petites entreprises distinctes. Le départ d'un des principaux occupants a poussé le demandeur à revoir la répartition des entités et orienter ces espaces de bureaux en « hôtel d'entreprises » ;
- L'immeuble contre lequel s'envisage la construction d'un immeuble en mitoyenneté (64 rue des Trois Arbres) présente un gabarit de R + 2 + Toiture plate, tandis que les bâtiments entourant le site présentent des gabarits variant de R + 2 + Toiture plate à R + 4 + Toiture plate ;
- Le couvert végétal est pratiquement inexistant sur la parcelle, les zones non bâties étant principalement dévolues aux accès piétons, automobiles, aires de manœuvre et de stationnement ;
- Le site bénéficie de l'usage de 19 emplacements de stationnement répartis en surface ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'un immeuble de 2 logements le long du pignon en attente (64 rue des Trois Arbres), répondant au prescrit du RRU en matière de respect du gabarit de cet immeuble voisin, et opérant d'importants retraits successifs en façade arrière. Le rez de cet immeuble crée le passage carrossable et piéton vers l'intérieur de l'îlot. Il est bordé de part et d'autre de locaux de service, caves, local vélos ainsi que l'accès aux logements supérieurs. Les 2 logements bénéficient chacun d'une terrasse aux étages, implantée en façade latérale de gauche et bénéficiant de ce fait, d'une orientation nord / ouest et des perspectives visuelles vers la zone non bâtie ;
- La transformation de l'immeuble de bureaux en y opérant l'ajout d'unités de logements sous 2 formes :
  - L'aménagement de 3 logements de 1 chambre à coucher et de 2 logements de 2 chambres à coucher sous forme d'une extension (toiture plate) en toiture du bâtiment central, observant des reculs périphériques aménagés en terrasse. Des superstructures supportant des dispositifs de pare-soleil horizontaux sont implantées au droit du plan des façades de l'immeuble, les façades des extensions demeurant en retrait par rapport à ces éléments structurels accessoires ;
  - L'aménagement de 2 studios, 1 appartement de 1 chambre à coucher et 1 logement de 2 chambres à coucher au premier étage de l'aile A de l'immeuble de bureaux + aménagement de balcons, et le même aménagement au second étage ;
  - L'aménagement d'une salle de réunion en liaison avec les bâtiments, au second étage de l'aile C ;
  - L'aménagement de plusieurs caves à destination des logements au sous-sol de l'immeuble principal ;
- Le réaménagement ponctuel du parking et du solde non bâti de la parcelle ;

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

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

- Le projet aménage plusieurs logements sur la toiture de l'immeuble central, sous forme d'étage à toiture plate et observant des reculs périphériques, de sorte à limiter l'impact de cette extension envers les immeubles de bureaux et de logements environnants ;
- Le projet aménage des unités de logements, dont plusieurs studios, au sein de l'immeuble existant, afin de permettre une forme de mixité en offrant une possibilité de logement à proximité des petites entreprises présentes sur le site ;
- La demande contient une note socio-économique tentant de justifier les options du projet ;
- Le projet tire parti d'un mitoyen en attente en vue d'y construire un immeuble de 2 logements bénéficiant de belles qualités d'habitabilité ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le programme comprend l'ajout de 13 logements au cœur de l'îlot, dont les spécificités sont marquées par la présence de plusieurs immeubles mixtes et de logements à proximité. Néanmoins le PRAS situe le site en zone de forte mixité et il s'indique de favoriser davantage les activités économiques en limitant l'ajout de logements ;
- Le projet de construction en toiture et l'aménagement de logements aux étages de l'aile A de l'immeuble auront un impact non négligeable sur les bureaux et logements environnants, de par le gabarit proposé et la création de terrasses périphériques. À ce titre, la demande ne présente pas d'étude d'impact sur l'ensoleillement des terrains et bâtiments voisins, les constructions les plus proches étant situées au nord et à l'est du projet central ;

- Le projet présente peu de qualités paysagères en ce qui concerne l'aménagement du solde non bâti de la parcelle, principalement utilisé en parkings non couvert (19 emplacements). Ceci n'est pas favorable à l'aménagement de logements supplémentaires ;
- La demande est peu explicite quant à la gestion des accès et au solutionnement de problèmes de mobilité dans le quartier. Le projet d'aménagement des logements, couplé avec le réaménagement des bureaux au niveau de l'immeuble central, générera des flux de circulation et des besoins de parking que le projet évince ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : la demande ne mentionne pas l'adaptation du réseau d'égouttage, et il s'avère que lors de l'exécution du permis d'urbanisme précédent, l'accès au garage a créé une rupture de l'écoulement des eaux de pluie, ce qui doit être adapté afin de limiter les impacts vers les propriétés voisines ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête lié à la prescription générale 0.6 du PRAS, la demande n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot. Il s'indique d'envisager l'aménagement de la zone non bâtie de manière paysagère qualitative et d'intégrer le stationnement sous des pergolas intégrées maintenant les haies mitoyennes et complémentaires aux aménagements paysagers favorisant les zones de pleine terre ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête lié à la prescription particulière 4.5.1 du PRAS, le projet diminue l'offre d'entreprises au profit de petites unités de logements, au cœur d'un ilot à vocation principalement économique. Cette option impactera de manière très limitée les immeubles de logements implantés le long de la rue des Trois Arbres, notamment du fait des flux automobiles (parking souterrain disponible), des extensions et terrasses prévues et situées à bonne distance de ces logements. Il s'indique diminuer de manière significative l'extension projetée en toiture en la concentrant sur le Nord du site, de sorte à limiter cette intervention du côté des bureaux et à dégager des perspectives visuelles pour les logements voisins. Le programme doit être diminué à 2 logements, et aménagés dans un volume :
  - Observer un recul non accessible de 10 mètres côté Nord ;
  - Observer un recul non accessible de 8 mètres côté Sud ;
  - Observer un recul non accessible de 5 mètres côté Est (chaussée d'Alseberg) ;
  - en conséquence, le solde non bâti de la toiture doit être aménagé en toiture verte extensive ou intensive, et l'implantation des logements doit être accompagnée d'une étude de l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
  - réduire la profondeur de la terrasse sur le volume intermédiaire à 2,50 mètres ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête lié à la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, celle-ci peut s'envisager moyennant réduction de la superficie de l'extension et études complémentaires telles qu'évoquées au point précédent ;

### **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 :

- Envisager l'aménagement de la zone non bâtie de la parcelle de manière paysagère qualitative et intégrer le stationnement sous des pergolas permettant le maintien des haies mitoyennes et complémentaires aux aménagements paysagers favorisant les zones de pleine terre ;
- Diminuer le programme de l'extension en toiture à 2 logements, et aménagés dans un volume :
  - Observer un recul non accessible de 10 mètres côté Nord ;
  - Observer un recul non accessible de 8 mètres côté Sud ;
  - Observer un recul non accessible de 5 mètres côté Est (chaussée d'Alseberg) ;
  - réduire la profondeur de la terrasse sur le volume intermédiaire à 2,50 mètres ;
- L'implantation des logements doit être accompagnée d'une étude de l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
- Le solde non bâti de la toiture de l'immeuble central doit être aménagé en toiture verte extensive ou intensive ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de modifier l'objet de la demande en ce que les options et le programme du projet seront modifiés de manière conséquente ;

- d'être accessoires en ce que les gabarits et le programme seront diminués de manière à l'intégrer au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et sur l'habitabilité des logements et fonctions entourant le site de la demande sera limité ;
- d'atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de l'extension sera diminué au profit de la préservation des qualités de l'intérieur de l'îlot.

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

Les dérogations au Titre I du RRU sont accordées pour les motifs exposés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-41399-2013- Enquête n° 75/13**

**Demandeur : Messieurs Issam et Slim Saadi - Salambo Investment Properties S.P.R.L.**

**Situation : Avenue De Fré 181**

**Objet : la transformation d'un immeuble comprenant un café et un logement en un café et deux logements et la régularisation d'une annexe et d'une terrasse**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41399-2013 introduite le 10/12/2013 par (la) S.P.R.L. Salambo Investment Properties/o Messieurs Issam et Slim Saadi et visant la transformation d'un immeuble comprenant un café et un logement en un café et deux logements et la régularisation d'une annexe et d'une terrasse sur le bien sis Avenue De Fré 181;

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

**Repérage RRU - publicité**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale, et que la demande se conforme à son article 36, enseigne parallèle à la façade;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- L'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Nuisances sonores, et qui seront notamment dues au manque d'isolation et à la grande ouverture en façade jardin, ce qui n'empêchera pas d'user celui-ci à des fins commerciales

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/12/2013 dépôt de la demande

28/02/2014 accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2014 au 29/04/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

08/05/2014:séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat hétéroclite variant de la maison mitoyenne à l'immeuble isolé ;
- L'avenue de Fré, dans le tronçon concerné par la demande, comprend un important liseré commercial de quartier, développé depuis les années 1930, dont les premiers commerces se sont implantés dans des maisons mitoyennes, à l'instar de la maison de la demande ;
- La parcelle est orientée nord à rue et sud côté jardin et comprend un important saule qui couvre l'ensemble de la cour jardin ;
- Le bâti existant comporte :
  - Une maison affectée en commerce au rez-de-chaussée et logement aux étages, de gabarit R+2+toiture ;
  - Un ancien atelier en fond de parcelle de gabarit R+ toiture ;

Considérant que le permis antérieur n°16-39260-2010(19/10/2010) pour une occupation mixte d'HORECA et de logement a été partiellement mis en œuvre et que les travaux ont fait l'objet du PV n°09/18 en date du 05/06/2009 notamment en ce qui concerne les aménagements de terrasses et de zone de recul;

- La maison voisine de gauche (n°183) présente un gabarit moindre de R+1+toiture et est affectée en logement ;
- La maison voisine de droite présente un gabarit similaire à celui de la demande et présente une affectation également mixte de commerce et logements ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve tant le gabarit que le programme du permis précédent, soit une affectation HORECA au rez-de-chaussée et deux logements (1 studio et 1 appartement 1 chambre) aux étages, avec accès séparé ;
- Réhabilite le bâtiment de fond de parcelle afin d'y installer le bureau attenant au commerce ;
- Crée une vraie zone de jardin, sans signaler l'abattage ou le maintien du grand saule ;
- Complète le dossier d'une note d'intention afin de répondre à l'ensemble des conditions émises lors de la demande de permis précédente et notamment :
  - de renoncer à la terrasse HORECA en zone de jardin ;
  - d'aménager une zone de recul plantée avec une haie à l'alignement, sur les 2/3 de la largeur de la passerelle, d'une hauteur d'au moins 1,5mètre, afin de répondre à l'objectif du RRU ;
  - de désolidariser l'escalier menant à la cave afin de réduire les nuisances sonores ;
- Restructure l'ensemble des espaces et les dote du confort actuel, tant pour le rez-de-chaussée que les étages ;
- Restructure les annexes en façade arrière du bâtiment principal et crée une énorme baie de fenêtre vers le jardin, avec un grand châssis coulissant, permettant d'ouvrir totalement la façade arrière vers le jardin ;

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

Vu l'historique du dossier ;

Vu la note explicative et la lettre d'engagement jointe au dossier ;

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

- Le bien se situant en liseré commercial et le long d'un espace structurant, une affectation mixte répond au bon aménagement des lieux ;
- Les étages ont été réaménagés de sorte à créer deux beaux petits appartements, ce qui peut s'envisager en raison de la situation du bien à proximité immédiate de commerces et équipements, ainsi que de plusieurs lignes de transport en commun ;
- Le maintien d'un HORECA au rez-de-chaussée peut s'envisager et les plans introduits créent un aménagement qui disposent le maximum de tables vers l'avant de la parcelle et la terrasse en zone de recul, cette dernière participant à l'animation de l'espace public ;
- Le maintien du jardin participe aux qualités du projet et la note d'engagement spécifie bien le fait qu'aucun usage commercial ne pourra y être envisagé ;

Considérant cependant que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Vu que le projet minéralise la zone de recul et qu'il ajoute un logement sur cette parcelle, il y a lieu d'améliorer l'intérieur de l'îlot, ses qualités paysagères et d'en assurer la quiétude ;
- La prescription 2.5 du PRAS précise que seul le logement et les équipements, peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot des zones d'habitation ;
- L'importance des travaux que la reconstruction du bâtiment en intérieur d'îlot nécessite n'est pas en rapport avec une activité de bureau accessoire au commerce d'un café et qu'il y a lieu d'intégrer après démolition, ces espaces au plan paysager du jardin ;
- Vu le projet d'HORECA, il y a lieu d'isoler l'ensemble des parois de l'établissement afin d'assurer l'intimité entre voisins ;
- Le cadre du jardin et son caractère particulier en raison de la présence du grand saule doivent être protégés ;

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

- En ce qui concerne la prescription 0.6 du PRAS précise que les projets doivent améliorer les intérieurs d'îlot et leur qualité paysagère et que vu l'exiguïté de la parcelle et l'importance du programme de son bâtiment à front de rue, le projet d'une affectation bureau ne peut s'y envisager et qu'il s'indique d'en protéger la quiétude et notamment de :
  - démolir la ruine au profit d'un aménagement paysager ;
  - limiter les ouvertures du commerce vers celui-ci ;
  - d'interdire tout accès public dans l'intérieur de l'îlot,



- En ce qui concerne le maintien d'un HORECA au rez-de-chaussée de l'immeuble, le projet est acceptable pour les motifs énoncés ci-avant, dont sa situation en noyau commercial et moyennant les conditions émises ci-avant en ce qui concerne l'isolation des parois, la protection de l'intérieur de l'îlot et sa quiétude, dont notamment la modification de la grande baie arrière ;

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

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Démolir les ruines en intérieur d'îlot et présenter un plan paysager du jardin avec ses nouveaux aménagements en conséquence ;
- Limiter l'accès au jardin à une porte fenêtre à un vantail et remplacer le grand châssis en accordéon par un châssis fixe avec allège ;
- Créer une isolation phonique de toutes les parois du café, afin d'assurer l'intimité entre voisins

Considérant que cette condition répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur la suppression de la réhabilitation de la ruine en intérieur d'îlot, la modification d'un châssis de fenêtre et sur l'accès au jardin ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la quiétude de cet intérieur d'îlot et l'isolation du commerce HORECA

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

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

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

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

#### **Condition à mettre dans le permis**

- Interdire tout accès public dans le jardin

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

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

Citydev s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-41507-2014**

**Demandeur : Monsieur Pierre Schneider**

**Situation : Avenue Molière 296**

**Objet : la transformation d'un Hôtel de Maître et la modification de la zone de recul**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41507-2014 introduite le 14/02/2014 par Monsieur Pierre Schneider et visant la transformation d'un Hôtel de Maître et la modification de la zone de recul sur le bien sis Avenue Molière 296;

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

**2 : Avis de la Commission de concertation**

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la **ZICHEE** ;
- 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 :

14/02/2014 : dépôt de la demande ;

01/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

08/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble est implanté en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Molière, non loin de la Place Guy d'Arezzo ;
- La maison, datant du début des années 1900, présente des caractéristiques architecturales remarquables et conservées au fil des transformations apportées à l'édifice ;
- L'immeuble s'inscrit entre 2 constructions plus hautes et plus profondes ;
- La zone de recul est peu verdurisée, car aménagée pour les accès au garage du sous-sol sur la gauche et à la maison sur la droite ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de la construction de l'annexe arrière au rez et au 1er étage, réalisée probablement peu après 1929 ;
- La transformation des espaces de la maison et la création d'un ascenseur ;
- L'élargissement de l'accès carrossable en zone de recul, la réfection des revêtements, la pose de grilles et le remplacement de la porte de garage ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Les transformations apportées à la maison permettent l'installation d'un ascenseur, tout en préservant les éléments principaux de décors ;
- Les extensions apportées à l'immeuble s'inscrivent tant dans le gabarit de la maison que dans ceux des constructions voisines. Elles améliorent les qualités d'habitabilité de la maison ;
- Le projet de réaménagement de la zone de recul améliore la transition entre l'immeuble et la rue ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation portant sur la ZICHEE, le projet contribue à l'amélioration de l'aménagement de la zone de recul, en cohérence avec la typologie de la rue et dans le respect du caractère patrimonial de la maison, notamment par l'adjonction de grilles en fer forgé, le choix des matériaux de revêtement et les aménagements paysagers prévus ;

- En ce qui concerne le motif de la Commission de Concertation portant sur l'inscription à titre transitoire du bien à l'inventaire provisoire, les travaux conservent le caractère patrimonial du bien ;
- Toutefois, le changement du châssis du bow-window central a été effectué conformément à la situation existante de fait, la situation existante de droit étant inconnue faute de plans d'origine disponibles. La Commission de Concertation conseille, lors d'un prochain changement de châssis, de privilégier une division identique aux autres châssis.

**Avis FAVORABLE** 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 08/05/2014**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-41500-2014**

**Demandeur : Monsieur André Goubau**

**Situation : Rue Stanley 51**

**Objet : le remplacement d'une porte de garage**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41500-2014 introduite le 12/02/2014 par Monsieur André Goubau et visant le remplacement d'une porte de garage sur le bien sis Rue Stanley 51;  
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

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

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

- 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 :

12/02/2014 dépôt de la demande

28/03/2014 accusé de réception d'un dossier complet

08/05/2014: séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu et dense au parcellaire étroit, formé essentiellement d'anciennes maisons de maîtres et de petits immeubles plus récents ;
- La rue Stanley est témoin de cette situation et la maison de la demande forme un ensemble architectural cohérent avec ses voisines, datant de la même époque et aux nombreux détails de façades caractéristiques, dont les anciennes portes cochères ;
- La grande maison de la demande présente une nomenclature classique comprenant une porte d'entrée principale en milieu de façade, deux fenêtres du côté gauche de celle-ci et une grande porte cochère à son côté droit ;
- De grande hauteur, la porte cochère comprend :
  - une imposte fixe comprenant 3 parties et de même hauteur que celle de la porte d'entrée ;
  - deux grands vantaux de porte s'ouvrant vers le trottoir et présentant un problème sécuritaire vis-à-vis des passants ;
- Le dossier ne précise pas l'occupation des pièces du rez-de-chaussée ;
- Les archives de la Commune ne disposent pas de plans antérieurs, ce qui ne permet pas d'établir les dispositions des locaux en situation de droit ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve tant le programme de maison unifamiliale que la disposition de ces pièces ;
- Porte sur le changement de la porte cochère pour une porte de garage classique sectionnelle en bois, en conservant la nomenclature de l'imposte telle qu'existante ;

**6 : motivation sur la demande**

Vu les explications données en séance ;

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

- La porte existante et sa nomenclature participent aux qualités architecturales de cette maison de maître et qu'il s'indique d'en garder les caractéristiques;
- L'usage de la porte cochère étant celle de l'ouverture d'un garage ou d'un espace extérieur vers une cour intérieure, l'isolation des pièces intérieures peut être assurée par celle des cloisons et portes intérieures ;

Considérant également que la demande doit maintenir les caractéristiques de la porte existante, éventuellement en inversant son sens d'ouverture vers l'intérieur de la maison, soit en bascule ;  
Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4), le projet ne présente pas les qualités architecturales qui préservent le patrimoine de la Commune et doit être adapté en conséquence ;

Considérant que les modifications à apporter au projet sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'avis de la commission de concertation ;

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.

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

Toute nouvelle demande devra respecter les caractéristiques patrimoniales du bien.

La Commission suggère qu'un contact soit pris auprès de la BDU-DMS (Sam PLOMPEN - tél. : 02/204.24.59) qui dispose d'une liste d'artisans spécialisés.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 16**

**Dossier 16-41513-2014**

**Demandeur : Madame Pascale Watteau**

**Situation : Carré Cassimans 5**

**Objet : l'isolation des façades d'une maison du Carré Cassimans et la création d'un petit rangement vélos en bois**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41513-2014 introduite le 14/02/2014 par Madame Pascale Watteau et visant l'isolation des façades d'une maison du Carré Cassimans et la création d'un petit rangement vélos en bois sur le bien sis Carré Cassimans 5;

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

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

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- ensemble antérieur à **1932** inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),
- Zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT),

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2014 dépôt de la demande

31/03/2014 accusé de réception d'un dossier complet

08/05/2014:séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu au parcellaire étroit, formé essentiellement de maisons unifamiliales ;
- Le Carré Cassimans et une entité à part entière qui prend source dans la rue de Boetendael et perpendiculairement à celle-ci, orienté Nord en fond et Sus côté rue ;
- Le bâti comprend une maison à front de rue et ensuite un ensemble de 4 petites entités disposant d'un accès piéton commun (situé, celui-ci desservant les courettes situées en avant des maisons ;
- La petite maison de la demande est l'avant dernière en fond de parcelle :
  - De largeur de 4,35 mètres, elle ne dispose que d'une pièce en profondeur et s'ouvre sur la courette/terrasse/jardin devant la maison ;
  - L'espace extérieur est entouré d'une rambarde de bois de +/- 1 mètre de hauteur ;
  - La terrasse de cet espace est entourée de bacs à fleurs ;
- Le couvert végétal des autres espaces extérieurs est formé d'arbustes à fleurs et de plantes grimpantes sur les murs de jardin bordant l'accès piéton ;
- La maison a son mur arrière en mitoyenneté du jardin n°142 et dispose de briques de verre pour les ouvertures et ventilation de locaux techniques ;
- La maison de droite de la demande a fait l'objet d'une isolation de la façade arrière ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve tant le programme que les volumes existants ;
- Porte sur :
  - L'isolation des façades avant et arrière de la maison, avec une finition de crépis teinte ocre ;

- La création d'un rangement vélo et poubelles sur une hauteur maximum de 1,80 mètre le long de l'accès piéton et autour de la porte d'accès à la courette/jardin devant la maison ;
- La rehausse des rambardes de bois autour de la courette à celle des rangements, soit 1,80 mètre surhaussé d'une partie vitrée (non cotée) ;

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

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

- Vu le caractère architectural des façades existantes, l'isolation de celle-ci et leur finition en crépis teinté peuvent s'envisager sans porter atteinte à l'ensemble architectural que forme le Carré Cassimans ;
- Vu l'exiguïté de l'espace construit, la création d'un rangement vélo dans la courette s'inscrit dans l'esprit du lieu et des objectifs de développement durable ;

Considérant cependant que le projet fait l'objet de plusieurs remarques :

- La teinte de la façade arrière doit être la même que celle des maisons voisines ;
- L'isolation de la façade arrière demande accord des voisins pour la surépaisseur ;
- La création des rangements supprime les seuls espaces à planter de la parcelle ;
- Vu l'exiguïté des espaces extérieurs, la surélévation des parois autour de la courette porte atteinte à l'ensoleillement de la maison du fond du Carré n°6/7 et qu'il s'indique de trouver une solution entre voisins, qui permette à la fois une meilleure intimité et qui améliore l'aspect verdurisé de cet intérieur d'îlot ;

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

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

- Reprendre la même teinte que celle des maisons voisines pour la façade arrière ;
- Joindre au dossier l'accord des voisins en ce qui concerne:
  - L'isolation de la façade arrière pour la surépaisseur ;
  - La surélévation des parois autres que celles des rangements projetés ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent d'assurer l'intimité et la verdurisation de l'intérieur de l'îlot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le code civil ;

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 celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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 aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 17**

**Dossier 16-41517-2014**

**Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas Dedecker et Nathalia Oyarzun**

**Situation : Montagne de Saint-Job 124**

**Objet : la transformation et le réaménagement des combles par la rehausse de toiture**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41517-2014 introduite le 18/02/2014 par Monsieur et Madame Nicolas Dedecker et Nathalia Oyarzun et visant la transformation et le réaménagement des combles par la rehausse de toiture sur le bien sis Montagne de Saint-Job 124 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 57 - Quartier SAINT-JOB / HAM - AR du 21/02/1989 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

**2 : Avis de la Commission de concertation**

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

- 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 :

18/02/2014 : dépôt de la demande ;

15/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

08/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation unifamiliale s'implante en ordre fermé et à l'alignement, le long de la Montagne de Saint-Job, face au terrain de basket et à l'accès au Plateau Avijl ;
- L'immeuble se compose d'un bâtiment avant, abritant l'habitation et d'un atelier arrière se développant vers le cœur de l'ilot ;
- Le bâtiment s'inscrit dans un contexte urbanistique cohérent de petits gabarits à l'architecture vernaculaire composant cette partie de rue ;
- La maison, présentant une faible largeur, affiche un gabarit R + 1 + Toiture à versants, les combles n'étant, en l'état, pas habitables ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et prévoit :

- La rehausse de la toiture en conservant une volumétrie à 2 versants ;
- L'aménagement de 2 chambres à coucher et d'une salle-de-bain en mezzanine ;
- La création d'une lucarne verticale en façade avant et d'une large ouverture en façade arrière, donnant accès à une toiture plate (pas de terrasse) ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, celle-ci ne disposant pas de vues en façade arrière aux étages ;
- Le projet tire parti de la volumétrie des maisons voisines, et plus particulièrement de l'immeuble mitoyen de droite, de gabarit plus important ;
- Le projet est situé légèrement en contrebas de la maison voisine de gauche, située au nord. Il aura un impact très limité sur l'ensoleillement de cette maison, vu les faibles rehausses de murs mitoyens ;



Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le programme de la demande répond aux besoins d'une habitation unifamiliale ;
- La salle-de-bains, prévue en mezzanine, n'est pas un local habitable au sens du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006. La demande est donc conforme aux prescriptions du PPAS en matière d'aménagement d'espaces habitables sous toiture ;
- La toiture plate arrière, au 2<sup>ème</sup> étage, n'est pas accessible, sauf pour entretien. Néanmoins, vu sa superficie et sa visibilité, il s'indique de prévoir une finition esthétique de cette toiture (toiture verte extensive, graviers, ...)

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

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Prévoir une finition esthétique pour la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage arrière (toiture verte extensive, graviers, ...)

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la teneur du programme peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la finition esthétique de la toiture plate résiduelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intégration du projet au contexte urbanistique sera améliorée.

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08/05/2014**  
**objet n° 18**

**Dossier 16-41191-2013 (art.126/1) - Enquête n° 244/14**

**Demandeur : Immo LORY S.P.R.L. - c/o Monsieur Claude Mauren**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1359G**

**Objet : la démolition de la maison existante et la construction d'un immeuble de commerce et 4 logements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41191-2013 introduite le 15/07/2013 et modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 11/03/2014 par la S.P.R.L. Immo LORY - c/o Monsieur Claude Mauren et visant la démolition de la maison existante et la construction d'un immeuble de commerce et 4 logements sur le bien sis chaussée de Waterloo 1359 G ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant et avec liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de gabarit, mais également à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière d'offre de stationnement en-dehors de la voirie ;

**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 particulière 2.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
  - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 Toiture (hauteur).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2013 au 23/12/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 16/01/2014 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/07/2013 : dépôt de la demande ;

21/11/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/12/2013 au 23/12/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

16/01/2014 : séance publique et avis favorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué refusant les dérogations sollicitées ;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation n'acceptant pas les dérogations au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors les dérogations ne sont pas octroyées aux motifs de cet avis,

26/02/2014 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

11/03/2014 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT, ne respectant pas les conditions de l'avis conforme, et reprise de la procédure au stade d'un 2<sup>ième</sup> avis du Collège des Bourgmestre et Échevins et d'une nouvelle présentation de la demande à la Commission de concertation ;

07/04/2014 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

08/05/2014 : séance publique de la Commission de Concertation :

Vu l'avis rendu par le service technique communal consulté, à savoir l'avis du Technique de la Voirie, émis le 10/01/2014 ;

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

- o Bruxelles-Mobilité le 25/11/2013 ;
- o Le SIAMU, le 08/10/2013 ;
- o VIVAQUA, le 21/11/2013 ;

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

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

- o La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée le long de la chaussée de Waterloo (dans le tronçon compris entre la Drève de Carloo au Nord et l'avenue Jacques Pastur au Sud), en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement ;
- o Le quartier présente une dynamique commerciale au Sud de la Commune ;
- o Le bien existant présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants et une zone de recul aménagée de manière paysagère.
- o Il présente une profondeur du bâti principal de 2 pièces en enfilade et des annexes sur plusieurs niveaux sur la partie de droite, en mitoyenneté ;
- o La maison s'inscrit dans un bâti de faible gabarit relativement cohérent, dominé par des constructions R + 2 et abritant des logements sur la totalité de leur développement ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande présente de belles caractéristiques architecturales, s'harmonisant avec l'ensemble bâti le long de cet axe structurant du sud de la Commune ;
- o Le jardin est situé au même niveau que le rez-de-chaussée ;
- o L'immeuble voisin de gauche (n°1359H) a fait l'objet d'une autorisation de bâtir (permis d'urbanisme n°16-40520-2013) en vue d'une extension et création d'un logement supplémentaire ;
- o Il fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme n°16-41191-2013 en cours d'instruction

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la démolition de la maison, et la reconstruction d'un immeuble mixte, comprenant :

- o une surface commerciale au rez-de-chaussée et en duplex au sous-sol avec accès au jardin via une cour anglaise ;
- o 3 étages + 1 étage en recul abritant 4 logements (1 logement de 1 chambre à coucher et 3 logements de 2 chambres à coucher). Le logement du 1<sup>er</sup> étage bénéficie également d'un accès au jardin par le biais d'un escalier extérieur ;

#### **6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite**

- o La maison unifamiliale présente des caractéristiques architecturales et un gabarit en cohérence avec l'ensemble bâti de ce tronçon ;
- o La chaussée de Waterloo représente un axe structurant pouvant accueillir des immeubles de gabarit plus conséquent par endroits. Cette partie de la chaussée s'inscrit dans un noyau commercial dynamique du sud de la Commune ;
- o Le projet vise la démolition de la maison et la reconstruction d'un immeuble au gabarit plus conséquent et répondant aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en matière de mixité ;

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

- o La demande est muette quant à l'argumentation justifiant la démolition de la maison, et notamment quant à sa valeur patrimoniale. La maison s'inscrit dans une des premières phases d'urbanisation de la chaussée à cet endroit (1935) ;
- o Le projet déroge de manière excessive au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 par rapport à la maison voisine de droite et génère d'importantes héberges inesthétiques. Néanmoins, vu les spécificités des lieux, l'immeuble peut accepter une rehausse, mais moindre que celle qu'engendre le projet tel que présenté ;
- o Le projet, vu les spécificités des lieux et la valeur patrimoniale de la maison, pourrait s'envisager sous forme d'extension du gabarit existant et préservé ;
- o Le projet présente un important bow-window à partir du 1<sup>er</sup> étage, augmentant davantage le gabarit de la nouvelle construction ;
- o Le projet propose la construction de 4 logements, mais ne prévoit pas d'emplacement de parking, ce qui est à éviter dans ce quartier subissant une forte pression automobile ;
- o Le projet amène l'immeuble voisin de gauche à une rehausse supplémentaire non souhaitable ;
- o En matière de zone de recul :

- Le projet transforme de manière radicale la zone de recul afin de permettre la visibilité de la surface commerciale.
- Il s'indique de la verdiriser davantage par la plantation d'un arbre à moyenne tige.
- Il s'indique également de marquer l'alignement, par la plantation d'une haie vive ou la construction d'un muret, afin, d'éviter notamment le stationnement extérieur sur cette zone ;

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 particulière 2.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
  - le projet, tel que présenté, notamment de par son gabarit et son expression architecturale, rompt l'harmonie des constructions de même typologie le long de ce tronçon de voirie ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'Art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 - Profondeur d'une construction mitoyenne :
  - le projet s'inscrit globalement dans le gabarit des constructions mitoyennes, hormis le 3<sup>ème</sup> étage et le niveau supérieur en recul, qui génèrent d'importantes héberges non souhaitables, dans le but de densifier le nombre de logements.
  - cette densification est à limiter, vu les spécificités des lieux et l'absence de tout parking au sein de l'immeuble.
  - Il s'indique dès lors de supprimer un étage plein et de prévoir le dernier niveau en retrait (façade avant et façade arrière), tel que présenté, mais à situer à un niveau inférieur.
  - l'escalier d'accès au jardin, à partir du 1<sup>er</sup> étage, se développe en mitoyenneté avec le même dispositif présent au niveau de l'immeuble voisin de gauche, et peut dès lors se concevoir car il permet l'usage intensif du jardin ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'Art. 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne :
  - le projet, de par son gabarit excessif, altère la composition architecturale de cet ensemble de maisons.
  - la dérogation est motivée par le besoin d'extension de la maison voisine de gauche, présentant, en situation existante de droit, un gabarit raisonnable et respectueux de l'environnement bâti tout en tenant compte de la faible profondeur des jardins ;
- En ce qui concerne la dérogation art l'Art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – hauteur de toiture :
  - le projet s'inscrit en rupture par rapport aux constructions voisines de droite et déroge de manière inappropriée aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 tant en ce qui concerne l'immeuble de gauche (situation existante de droit) que les immeubles de droite.
  - l'extension proposée pour l'immeuble de gauche, donnée à titre indicatif, n'est pas adaptée à l'échelle de ce tronçon de voirie ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne l'offre de stationnement en-dehors de la voirie :
  - le projet prévoit la construction d'une surface commerciale et de 4 logements sans parking intégré à l'immeuble.
  - le quartier commerçant subit une forte pression automobile et le bien est classé en zone « C » du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en termes d'accessibilité aux transports en commun.
  - la demande fait état de boxes de garages à louer dans le voisinage et de conventions passées afin d'offrir des possibilités de stationnement.
  - Le projet tel que présenté étant conçu comme une nouvelle construction, il s'indique de prévoir les emplacements de stationnement au sein de l'immeuble.
  - Une transformation de l'immeuble existant pourrait cependant être dispensée d'emplacements de stationnement intérieurs, moyennant une diminution significative du nombre de logements et la présentation des conventions de location ou achat de places de stationnement à destination des logements précités ;

### **7 : Modification de la demande en 126/1 CoBAT**

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 11/03/2014 ;

Considérant que les modifications portent sur :

- La fourniture d'un reportage photographique succinct justifiant la démolition de la maison ;

- La diminution significative du gabarit à partir du 3<sup>ème</sup> étage en prévoyant un retrait continu de 3 mètres en façade avant, se raccordant au gabarit de la situation existante de droit de l'immeuble voisin de gauche ;
- L'inscription du 4<sup>ème</sup> étage en adoptant des retraits significatifs en lien avec les modifications apportées à l'étage inférieur et maintien d'une unité de logement autonome (4<sup>ème</sup> logement) ;
- Limitation du bow-window au 2<sup>ème</sup> étage et assurer la continuité des lignes de construction de la corniche avec celle de l'immeuble voisin de droite ;
- En ce qui concerne l'offre de stationnement en-dehors de la voirie publique, des contrats de location pour 3 garages dans les immeubles voisins sont fournis ;
- Verdurisation plus généreuse de la zone de recul, par la plantation de massifs arbustifs et de parterres engazonnés, mais insuffisante ;

Que ces modifications s'écartent des objections émises en cours de procédure, notamment en ce qui concerne le maintien de 4 logements au sein du nouvel immeuble, et que l'offre de stationnement s'opère en-dehors du cadre du projet (parkings en location) ;

Considérant que la demande modifiée opte pour 2 logements de 1 chambre à coucher et 2 logements de 2 chambres, le long d'un axe structurant, souffrant d'une importante pression automobile et dont les affectations sont mixtes ;

Que, dès lors, un projet de logements de taille plus réduite peut se justifier, car peu compatible avec de grands logements unifamiliaux ;

Que néanmoins, le raccord de gabarit avec l'immeuble voisin de droite demeure inesthétique et engendre des héberges importantes qu'il y a lieu de diminuer de manière significative ;

Qu'il s'indique dès lors d'opérer un retrait latéral le long de cette limite mitoyenne de droite, sur toute la profondeur de l'immeuble, supprimant de ce fait la dernière travée d'escalier et amenant à la création d'un logement unique en duplex aux 2 derniers niveaux. Le retrait doit être maintenu inaccessible et aménagé de manière paysagère (toiture verdurisée ou graviers) ;

Considérant que la demande modifiée améliore peu les qualités paysagères de la zone de recul ;

Considérant que la demande opte pour la location de boxes de garage dans le voisinage afin de permettre une plus grande flexibilité des aménagements du commerce, s'inscrivant dans cette parcelle de largeur de près de 7 mètres ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble du programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que qu'elles permettent une meilleure intégration de l'immeuble au cadre bâti environnant et aux immeubles de typologie différente ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit du projet sera réduit ;

Considérant que les modifications maintiennent la dérogation au RRU quant à l'offre de stationnement, non incluse dans l'immeuble ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'avis de la Commission de concertation qui tient lieu d'avis conforme.

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

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

- Fournir un reportage photographique complet et des notes techniques (valeur patrimoniale) justifiant la démolition de la maison ;
- Opérer un retrait latéral le long de la limite mitoyenne de droite au dernier niveau (+4), sur toute la profondeur de l'immeuble, supprimant de ce fait la dernière travée d'escalier. Le retrait latéral doit être maintenu inaccessible et aménagé de manière paysagère (toiture verdurisée ou graviers) ;
- Créer un logement unique en duplex aux 2 derniers niveaux ;
- Verdurer davantage la zone de recul, par la plantation d'un arbre à moyenne tige, et marquer l'alignement, par la plantation d'une haie vive ou la construction d'un muret, afin, notamment d'éviter le stationnement extérieur sur cette zone ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie, dans son avis du 10/01/2014, et notamment :
- Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel :
  - Principes généraux :
    - Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre

la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).

- Si le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu aux dépens de la réinfiltration, celui-ci est soumis aux conditions suivantes :
  - Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ;
  - Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
  - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
  - Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
  - Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération doivent dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Quant au projet :
  - Le diamètre de l'orifice d'ajutage du bassin d'orage n'est pas mentionné, alors que celui du trop-plein l'est.
  - Les eaux pluviales provenant de la descente en façade avant ne transitent pas par le bassin d'orage.
  - Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
  - Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.
- Niveau d'implantation.
  - Principes généraux :
    - Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
    - Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.
  - Quant au projet : le niveau de référence n'est pas clairement précisé (s'agit-il du rez-de-chaussée du 1359H à l'altitude 10.00 ?).

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut se concevoir ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aspects justifiant la démolition de l'immeuble de manière explicite et des aménagements paysagers de la zone de recul, ainsi que des aspects techniques souhaités par le Service Technique de la Voirie ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en cours de procédure ;

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

Les dérogations au Titre I et VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 08.05.2014**  
**objet n° 19**

**Dossier 16-41403-2013- Enquête n° 68/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Lorenzo-Laurence Stefani-de Furstenberg**

**Situation : Avenue Montana 3**

**Objet : l'extension d'une villa, la mise en conformité de l'isolation des façades et de la construction d'une véranda**

**AVIS**

Revu son avis rendu en séance du 24/04/2014,

Considérant les explications relatives à la condition de suppression de la dérogation,  
Que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application et que la  
procédure peut être poursuivie sans avoir à reprendre des actes d'instruction déjà posés;

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 ;

**La Commission confirme son Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de  
Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition de supprimer l'extension  
sur le garage.