

Séance du 17 octobre 2012 / Zitting van 17 oktober 2012

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 139/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.577-2012  
Situation : drève du Sénéchal  
Demandeur : VAN DEN BROECK Didier  
(la construction d'une villa 4 façades)  
(2<sup>ème</sup> inscription - voir PV de la séance du 03/10/2012)
- 2) 152/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.591-2012  
Situation : Avenue de Floréal, 85  
Demandeur : DACHY  
(le changement de l'affectation d'un logement en cabinet médical)
- 3) 162/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.379-2012  
Situation : Rue Xavier De Bue 51  
Demandeur : RETAIL INVESTMENTS sa (Baron)  
(la construction d'une maison uni-familiale et la division d'un lot en 2 parcelles)
- 4) 149/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.568-2012  
Situation : Chaussée de Neerstalle, 395  
Demandeur : MATAR  
(la transformation de deux appartements en une maison uni-familiale et la régularisation d'une terrasse)
- 5) 153/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.587-2012  
Situation : Rue Meyerbeer, 153  
Demandeur : VANDERMEEREN  
(la régularisation de l'extension en toiture d'un immeuble et création d'un logement supplémentaire, de l'extension des espaces de vie du logement rez droit, et projet portant sur l'extension du logement en toiture)
- 6) 161/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.609-2012  
Situation : rue de Calevoet 42  
Demandeur : GOSSELAIN HENRION Laurent & Isabelle  
(la construction d'un cabinet dentaire et d'un logement en intérieur d'îlot)
- 7) 156/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.659-2012  
Situation : Rue Victor Allard, 256  
Demandeur : CIGE-INVEST (Michaux Cécile)  
(la réaffectation et la rénovation d'un hangar à marchandise de l'ancienne gare d'Uccle-Stalle en commerce et restaurant)
- 8) 155/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.549-2012  
Situation : Avenue Albert Lancaster, 47d  
Demandeur : NAYANI  
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale et la création de 2 unités de logement répartis en duplex)
- 9) 158/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.534-2012  
Situation : Avenue du Prince de Ligne, 12  
Demandeur : PETITES HEURES DU MATIN (d'Ursel)  
(la transformation et l'extension de la zone commerciale au rez-de-chaussée et 6 appartements aux étages)

- 10) 164/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.450-2012  
Situation : Chaussée de Waterloo 1114  
Demandeur : SYL HOUSE sa (de WITT)  
(la transformation d'un immeuble mixte logement et commerce en immeuble de rapport de 3 logements et commerce)
- 11) 160/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.604-2012  
Situation : avenue Adolphe Dupuich 42  
Demandeur : ROYAL LEOPOLD CLUB sa (ROQUE)  
(le renouvellement du permis « bulle permanente » [permis n°35263])
- 12) 159/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.605-2012  
Situation : avenue Adolphe Dupuich 42  
Demandeur : ROYAL LEOPOLD CLUB sa (ROQUE)  
(le renouvellement du permis « bulle temporaire » [permis n°35263])
- 13) 150/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.584-2012  
Situation : Vieille rue du Moulin, 224  
Demandeur : DEDECKER  
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale, et la construction d'une serre attenante)
- 14) 157/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.599-2012  
Situation : Chaussée de Waterloo, 1358  
Demandeur : SABAI SABAI  
(la transformation d'une surface commerciale en HORECA et la transformation de 5 caves en réserve et en chambre froide)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 1**

**Dossier 16-40577-2012- Enquête n° 139/12**  
**Demandeur : Monsieur Van Den Broeck Didier**  
**Situation : Drève du Sénéchal**  
**Objet : la construction d'une villa 4 façades**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40577-2012 introduite le 01.06.2012 par Monsieur Van Den Broeck Didier et visant la construction d'une villa 4 façades sur le bien sis Drève du Sénéchal entre les n°11 et 19;

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°32 Quartier Vivier d'Oie (AR du 01.03.1962) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol à la prescription IV 1, en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul et la prescription IV.3. portant sur les clôtures (absence de clôture à front de voirie publique);

Considérant que la demande se situe sur le lot n° ... du permis de lotir n°69 octroyé par le Collège le 4 août 1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge aux articles III, 3, b et c; IV, 1 et 2, a, 3 ;

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

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

- PPAS 32 : articles III, 3, b et c; IV, 1 et 2, a, 3,
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 9, 3<sup>ème</sup> alinéa et 11,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2012 au 17.09.2012 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

Vu l'avis de Vivaqua du 03.09.2012;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01.06.2012: dépôt de la demande

16.07.2012: accusé de réception d'un dossier complet

03.09.2012 au 17.09.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

**4 : description Sitex**

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

- le quartier est généralement composé de maisons unifamiliales de type 4 façades, de gabarit R+1+T,
- la drève du Sénéchal est en pente ascendante vers les villas de gauche,
- le terrain est marqué par un double dénivelé, le 1<sup>er</sup> vers le fond de la parcelle avec une butte située à la limite de la zone de bâtisse et le 2<sup>ème</sup> suivant la pente de la drève,
- la maison voisine de gauche est également affectée à un bureau,
- les deux constructions voisines sont couvertes par des toitures à deux versants,
- les parcelles sont largement plantées,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'une villa 4 façades de gabarit R+1, couverte par une toiture verte,
- l'aménagement d'une zone de recul minéralisée, couvert d'un béton brossé,
- l'aménagement de terrasses et pièces d'eau en maintenant un châtaigner dont la couronne fait 8m, que la terrasse en bois contourne,
- la modification du relief du sol en creusant la zone latérale de gauche,

**6 : motivation sur la demande**

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

- propose une architecture sobre et contemporaine, un volume animé par plusieurs porte-à-faux de l'étage surplombant le rez-de-chaussée,

- vise des matériaux des façades sont le bois posé vertical et l'enduit de couleur gris/beige s'approchant de l'aspect du béton,

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

- le taux d'emprise limité à 25% est légèrement dépassé (de 4.71m<sup>2</sup>), un bassin d'eau en sus (PPAS art III, 3, c),
- la zone de recul est totalement minéralisée et bâtie d'un rangement pour vélos (PPAS art IV, 2, a et IV, 4, 1 et Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 11),
- la façade avant est volontairement fermée, orientée au Nord, pour des besoins énergétiques, seul un porte-à-faux suggère l'entrée (Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 9, 3<sup>o</sup> alinéa),
- la villa est implantée de telle sorte à modifier fortement le relief du sol. Dès lors la zone latérale de gauche est taillée dans le relief du sol, la différence de niveau est maintenue par un mur en béton (PPAS, article V, 3 – clôture). Cette implantation engendre un important déblai de terre,

Considérant que le projet ne respecte pas le caractère verdoyant du quartier en minéralisant la totalité de la zone de recul;

Que la création d'un mur de soudainement en limite de parcelle fait également perdre la qualité paysagère caractéristique du quartier;

Considérant que le caractère architectural de la villa s'exprime essentiellement par un jeu de volume, le caractère aveugle de la façade avant peut être atténué par la plantation de la zone de recul d'arbres de moyennes tiges;

Considérant que le dépassement du taux d'emprise est mineur;

### **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 :

- réduire les déblais en implantant le projet au plus près du relief naturel du sol,
- respecter la prescription du PPAS pour l'aménagement de la zone de recul en supprimant le rangement vélos et en prévoyant des zones plantées notamment d'arbres de moyennes tiges sur la moitié de la superficie de la zone, comme les deux maisons voisines,
- supprimer le rangement vélo en zone de recul,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des aménagements extérieurs,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement extérieur ne respecte pas le caractère verdoyant du quartier,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul est totalement minéralisée,

Considérant qu'en séance, un projet modificatif a été présenté, respectant davantage le relief du sol, ce qui vise à répondre à la première condition ;

Considérant que la commission de concertation suggère de ne pas créer d'emplacement de stationnement en zone de recul, ceci dérogeant au RRU ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-40591-2012- Enquête n° 152/12**

**Demandeur : Monsieur DACHY Eric**

**Situation : Avenue de Floréal 85**

**Objet : le changement de l'affectation d'un logement en cabinet médical**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40591-2012 introduite le 08/06/2012 par **Monsieur DACHY Eric** et visant le changement de l'affectation d'un logement en cabinet médical sur le bien sis Avenue de Floréal 85 ;

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

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

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

- Application de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : Modification totale ou partielle d'un logement en ZH ;
- Application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/06/2012 : dépôt de la demande ;

08/08/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

17/09/2012 au 01/10/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

17/10/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble de 4 logements est situé à l'angle de l'avenue de Floréal et de l'avenue Brugmann. Il présente un petit jardinet du côté de l'avenue Brugmann ;
- Du fait de la déclivité du terrain, le rez-de-chaussée accessible depuis l'avenue Brugmann est situé à un niveau inférieur que celui accessible par l'avenue de Floréal ;
- L'immeuble compte 1 garage accessible depuis l'avenue Brugmann ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise le changement d'affectation du logement accessible depuis l'avenue Brugmann, en cabinet de pédopsychiatre ;
- Propose le réaménagement de la zone de recul par la création d'un accès piétons à l'équipement d'intérêt collectif ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet de changement d'affectation est compatible avec le logement, et sa reconversion en habitation reste envisageable pour l'avenir ;
- La zone de recul est réaménagée et verdurisée par la création d'un accès piétons au cabinet médical ;
- La porte de garage est remplacée par un dispositif de châssis et porte respectant les objectifs de la ZICHEE.

Avis FAVORABLE

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-40379-2012- Enquête n° 162/12**

**Demandeur : Monsieur Baron Ramy RETAIL INVESTMENTS S.A.**

**Situation : Rue Xavier De Bue 51**

**Objet : la construction d'une maison unifamiliale et la division d'un lot en deux parcelles**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40379, introduite par Monsieur Baron Ramy RETAIL INVESTMENTS S.A. visant la construction d'une maison unifamiliale et la division d'un lot en deux parcelles sur le bien sis Rue Xavier De Bue 51;

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

**2 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/03/2012 ;  
Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2012 au 24/04/2012 et l'absence d'observations ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation en date du 09/05/2012, sur la demande telle qu'introduite ;

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a introduit de nouveaux plans en vertu de l'article 126/1 du Cobat en date du 01/07/2012 ;

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

Considérant que cette demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat a été à nouveau soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est tenue du 17/09/2012 au 01/10/2012, et l'absence d'observation ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier, proche du centre d'Uccle, se caractérise par un habitat ancien en ordre continu et au parcellaire étroit ;
- o La rue Xavier de Bue participe à la fois à l'aspect patrimonial de la commune par son ensemble de maisons anciennes et son caractère commercial du centre de la Commune ;
- o La parcelle de la demande, située entre la chaussée et la place Saint-Pierre, se prolonge jusqu'à la rue des Fidèles, à l'instar nombreuses parcelles de la rue ;
- o Le bâtiment existant rue Xavier de Bue présente un gabarit de R+2+toiture et a une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et logement à l'étage et la parcelle n'est pas bâtie du côté de la rue des Fidèles ;
- o Plusieurs projet récents ont réalisé sur ces parcelles traversantes, un second bâtiment implanté à front de la rue des Fidèles, conservant de petits jardins de ville entre les deux entités ;

**5 : description demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve tant le gabarit que l'affectation du bâtiment existant à front de la rue Xavier de Bue ;
- o Propose une division de la parcelle en respectant le RRU, soit avec 1/4 de la profondeur de la parcelle en cour/jardin ;
- o Propose de construire un logement à front de la rue des Fidèles, de gabarit R+1+étage en recul, sur la future parcelle accessible via la rue des Fidèles ;

- o Crée des caves sous le bâtiment et conserve un jardin à l'échelle du projet, plus important que ¼ de la parcelle;
- o Opte pour un parti architectural aux étages en dégradé, au profit de l'ouverture de l'espace public côté rue des Fidèles et sobre, aux grandes fenêtres ;

#### **6 : motivation sur la demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat**

Vu l'orientation Sud de la parcelle côté rue des Fidèles ;

Considérant que la division de la parcelle, à l'instar des autres projets déjà réalisés dans cette rue, peut s'envisager en raison des particularités des lieux et du respect du RRU ;

Considérant que la création d'un petit logement, permet de conserver l'échelle du projet à celle de sa petite parcelle, ainsi qu'à l'équilibre des volumes bâtis dans la rue des Fidèles ;

Considérant que le parti architectural crée des jeux de volumes qui participent à l'intégration du projet dans le tissu bâti existant et futur environnant ;

Considérant que le projet modifié répond aux remarques de la demande telle qu'introduite et notamment :

- Le jardin et son espace de plein terre conserve une profondeur minimum de 6 mètres ;
- Le sous-sol est intégré sous le bâtiment et conserve le jardin de pleine terre au niveau existant de la parcelle;
- Le volume du deuxième étage a été limité afin de respecter l'équilibre bâti par rapport à celui de la grandeur de la parcelle;

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

- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) peut s'envisager en regard du gabarit projeté et de ses jeux de volumes afin d'en limiter l'impact volumétrique ;

Considérant cependant que le projet modifié ne prévoit aucune finition des murs pignons et que ceux-ci seront probablement encore apparents après construction, au vu du bâti des parcelles voisines ;

Considérant également que le projet modifié ne prévoit pas de bassin d'orage, conformément au prescrit du RRU ;

#### **7 : conditions de modification de la demande en 191**

Considérant que le projet modifié fait encore l'objet de remarques pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Prévoir un bassin d'orage conforme au prescrit du RRU et en accord avec le Service de la Voirie et de VIVAQUA ;
- Crépir les murs pignons à l'identique du traitement des façades ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions de l'article 191, alinéa 2 du CoBAT et notamment que :

- o les modifications demandées sont accessoires en ce qu'elles complètent la demande, n'en modifient pas le programme et répondent à une observation introduite en cours de procédure

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du noyau médiéval de Uccle ([www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be) > Patrimoine > Archéologie); il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille archéologique préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@mrbc.irisnet.be](mailto:archeologie@mrbc.irisnet.be)).

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-40568-2012- Enquête n° 149/12**

**Demandeur : Monsieur Matar Ismail**

**Situation : Chaussée de Neerstalle 395**

**Objet : la transformation de deux appartements en une maison unifamiliale & la régularisation d'une terrasse**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40568-12 introduite par Monsieur Matar Ismail visant la transformation de deux appartements en une maison unifamiliale & la régularisation d'une terrasse sur le bien sis Chaussée de Neerstalle 395;

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

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

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

- o application de la prescription générale 0.9,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17.09 au 01.10.2012:

- o l'absence de réclamation ou observation,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 01.08.2012;

Vu l'avis favorable / réserve du service des Propriétés communales du 13.07.2012;

**4 : Description Sitex**

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

- o la maison de type 2 façades est située en zone de sports ; elle ne bénéficie pas de construction mitoyenne ; les deux murs mitoyens sont aveugles,
- o la maison est composée de 3 pièces en enfilade, elle est affectée au rez-de-chaussée à un dépôt et aux étages à 2 appartements,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o l'aménagement d'un duplex de 4 chambres aux étages à la place de deux appartements,
- o le percement d'une baie dans le mur mitoyen de droite afin de permettre l'éclairage naturel d'une chambre,

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que la transformation de la maison ne modifie ni son volume, ni son aspect esthétique;

Que le percement du mur pignon permet d'éclairer de manière naturelle la pièce centrale et d'y aménager une chambre;

Que le projet permet d'héberger une grande famille;

Que cependant, la servitude doit être enregistrée;

Avis FAVORABLE à condition de répondre à l'avis du service des propriétés communales.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-40587-2012- Enquête n° 153/12**

**Demandeur : Madame VANDERMEEREN Chantal**

**Situation : Rue Meyerbeer 153**

**Objet : la régularisation de l'extension en toiture d'un immeuble et création d'un logement supplémentaire, de l'extension des espaces de vie du logement rez droit, et projet portant sur l'extension du logement en toiture**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40587-2012 introduite le 07/06/2012 par Madame Chantal VANDERMEEREN et visant la régularisation d'une extension de l'appartement du rez-de-chaussée gauche de l'immeuble et celle d'une autre extension en toiture, ainsi que l'agrandissement de cette dernière, sur le bien sis rue Meyerbeer, 153;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne la hauteur de toiture par rapport à l'immeuble de droite (article 6, tire I chapitre II) ;

**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:

- La hauteur de toiture est plus haute de 3 mètres que celle de l'immeuble voisin de droite (article 6 du titre I du RRU)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/06/2012: dépôt de la demande

08/08/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de petits immeubles de logements et de maisons unifamiliales ;
- Implanté à front de rue, l'immeuble de la demande dispose d'un beau jardin à usage privé des deux appartements du rez-de-chaussée, séparé en deux parties par une haie;
- De gabarit R+3+étage en recul, l'immeuble présente une toiture plate ;
- L'immeuble de gauche comprend un gabarit similaire, mais avec un étage en plus ;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit plus petit de R+2 et toiture plate, anormalement basse dans le paysage de la rue (l'immeuble suivant présente à nouveau un gabarit de R+3 et toiture plate) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme des 8 logements existants, dont 7 en situation de droit, le huitième étant l'objet de la régularisation de l'extension en toiture;
- Crée une extension de l'appartement droit du rez-de-chaussée au profit d'un séjour en contact avec le jardin et la conversion du séjour d'origine en chambre séparée ;
- Couvre l'extension d'une toiture plate à finition peu esthétique ;
- Régularise l'appartement supplémentaire en toiture et étend celui-ci jusqu'en mitoyenneté droite, avec le même recul par rapport aux façades que l'extension existante de fait ;
- Crée dans l'extension deux chambres au profit de son confort et pouvant accueillir une famille ;

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

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

- Le projet s'intègre dans le tissu bâti existant assez hybride, tant en implantation qu'en élévation ;
- Le programme de 8 logements sur la parcelle peut s'envisager au regard de l'extension existante de fait et projetée en toiture, vu l'intégration du projet contre la mitoyenneté gauche et les importants reculs par rapport au nu des façades ;
- L'extension du rez-de-chaussée en façade jardin permet une meilleure habitabilité de ce logement et des ouvertures de vue et de contact avec le jardin plus harmonieuses ;
- Le jardin est profond et comprend plusieurs arbuste au profit de l'aspect verdurisé de cet intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet a créé et crée des toitures aux finitions peu esthétiques qu'il s'indique d'améliorer par la pose de graviers ou d'un système de toiture verte extensive ;
- Les documents ne permettent pas de vérifier la hauteur sou-plafond des espaces en toiture et qu'il s'indique de compléter le dossier d'une coupe dans l'extension en toiture et demander la dérogation à la hauteur libre du plafond du RRU, s'il y a lieu ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à la hauteur de bâtisse du RRU (article 6 titre I), elle peut s'envisager en raison de :
  - o la présence de l'immeuble de gauche,
  - o les importants reculs par rapport aux façades, ce qui rend le projet peu ou pas visible depuis l'espace public ;
  - o la présence d'une maison anormalement basse à droite du projet,
  - o les hauteurs très variables dans le paysage de la rue ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite doit être modifiée pour répondre au bon aménagement des lieux en ce qui concerne :

- o la finition esthétique des nouvelles toitures terrasses et le respect du Code civil par des reculs plantés;
- o le complément du dossier d'une coupe de l'étage en toiture qui permettent de vérifier la hauteur libre sous plafond et l'éventuelle demande de dérogation au RRU ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle ne porte que sur la finition de toiture ;
- d'être accessoire en ce qu'elle conserve le programme de la demande
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'esthétique et l'amélioration des vues de l'intérieur d'îlot ;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 6**

**Dossier 16-40609-2012- Enquête n° 161/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame GOSSELAIN HENRION Laurent & Isabelle**

**Situation : Rue de Calevoet 42**

**Objet : la construction d'un cabinet dentaire et d'un logement en intérieur d'îlot**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40609-2012 introduite le 25/06/2012 par Monsieur et Madame Gosselain Henrion Laurent et Isabelle, et visant la construction d'un cabinet dentaire et d'un logement en intérieur d'îlot, sur le bien sis rue de Calevoet n° 42;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

**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 :

- Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot (Application de la prescription générale 0.6 du PRAS)
- Caractéristiques urbanistiques de la zone mixte du PRAS (Application de la prescription particulière 3.5.1) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Les voisins refusent d'avoir un bâtiment de 7,45 mètres à seulement 3 mètres de leurs clôtures. Ils veulent garder le calme et la tranquillité de ces espaces verts et empêcher que d'autres permis du genre puissent être introduits dans ce quartier.
- Ils s'opposent à la présence d'un grand bâtiment: la construction est bien trop massive et envahissante dans un environnement vert et calme d'îlot.
- Le projet comporte trois aspects inacceptables : l'accès aux voitures dans l'îlot (avec nuisances visuelles, sonores et olfactives) ; l'étage surplombant les jardins (avec nuisance visuelle et la perte d'intimité dans les jardins privés) ; l'affectation du bâtiment à une activité économique alors qu'on est dans une zone résidentielle.
- Le projet du bâtiment à des fins professionnelles est en contradiction avec la structure de l'îlot qui est justement d'être au centre de bâtiments et de préserver la verdure. Cela risque d'entraîner la construction d'autres bâtiments sur le même alignement. Et il y a déjà malheureusement 2 complexes d'immeubles dans la plaine du Bourdon.
- De plus ils ne voient pas l'intérêt de rajouter des cabinets dentaire alors qu'il y en a déjà à l'avant du 42. Il y aura un important problème de parking à cause de la clientèle de ces cabinets.
- La voie carrossable en projet, avec ses entrées et sorties sera dangereuse par son manque de visibilité pour les enfants et les automobilistes dans la rue : elle n'est pas adaptée au quartier et apporterait un surplus de circulation dans un endroit déjà saturé.
- Le projet génère :
  1. Une perte de lumière avec un si haut bâtiment ;
  2. Du bruit et des odeurs avec la création d'un parking 2 voitures au milieu de l'îlot ;
  3. La violation de l'intimité des voisins et l'effet mirador de la terrasse
  4. Un risque d'intrusion, d'insécurité, via le nouvel accès aux jardins et en intérieur d'îlot ;
- Le but d'enrichissement personnel du propriétaire au détriment du bien-être du voisinage.
- Il faudrait une étude d'incidence plus globale.

- Le projet va à l'encontre du Plan régional d'affectation du sol en ce qui concerne le maintien des zones végétales et du Règlement Régional de l'Urbanisme pour les questions de perméabilité du sol. De plus l'intérieur d'îlot doit être préservé de toute intrusion automobile.

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/06/2012: dépôt de la demande

28/08/2012 accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les services techniques communaux du Service Vert le 05/10/2012 et du Service Technique de la Voirie le 25/09/2012

Vu l'avis rendu par Vivaqua le 17/09/2012

### **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 semi continu formé essentiellement de maisons unifamiliales, aux parcelles étroites et très profondes ;
- La pente du quartier descend depuis le haut de la rue vers la chaussée d'Alseberg ;
- Orientée sud à rue et nord côté jardin, la parcelle présente donc une déclivité latérale vers le voisin de gauche n°40 ;
- La parcelle de la demande est nettement plus large que celles voisines et comprend :
  - o une maison de volume atypique n° 42, implantée en mitoyenneté gauche, de gabarit R+mansard, dont les aménagements ne sont pas spécifiés au dossier. Elle comprend un emplacement de parcage en zone de recul, dont les observations font apparaître un usage partiel déjà professionnel en cabinet dentaire, non accessoire à l'appartement de l'étage ;
  - o une seconde maison n°42A, implantée en mitoyenneté droite, dont les aménagements ne sont également pas spécifiés au dossier ;
  - o un volume de liaison de gabarit R refermant l'intérieur de l'îlot;
  - o un jardin déjà fractionné est affecté à chacun des immeubles ; celui du n°42 comprenant toute la partie en intérieur d'îlot ;
- Les jardins des parcelles voisines ont des profondeurs similaires et sont très étroits. Ils comprennent presque tous de petites constructions de type cabane de jardin;
- Une photo aérienne montre l'importance des jardins de cet intérieur d'îlot et de son couvert végétal en limite parcellaire ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme existant de la parcelle, soit celui d'une maison occupée par un cabinet dentaire et d'un appartement (42) et une maison unifamiliale au n°42
- Supprime le volume de liaison et crée en milieu de parcelle un accès carrossable vers l'intérieur de l'îlot et deux emplacements de parking couverts par une pergola ;
- Construit un important volume de 2 niveaux et plus de 18 mètres de long en intérieur d'îlot, à 3 mètres des limites parcellaires de fond de parcelle et des terrains voisins de gauche n°40 et n°42 ;
- Propose d'y créer :
  - o un cabinet dentaire avec deux salles de consultations et locaux annexes en rez-de-chaussée ;
  - o Un appartement deux chambres au premier étage, disposant d'une belle terrasse bien exposée et face aux autres habitations à front de rue ;

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

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

- L'importance du couvert végétal et de la superficie des jardins de cet intérieur d'îlot participe à la qualité de vie des habitations implantées à front de rue ;
- Les photos aériennes montrent bien la composition de cet important intérieur d'îlot qui :
  - o Présente un parcellaire étroit et très profond, qui présente un couvert végétal important et dont les seules constructions sont l'une ou l'autre piscine et surtout beaucoup de petites cabanes de jardins, accessoires à l'entretien de ceux-ci ;
  - o Ne comprend que peu de bâtiments en intérieur d'îlot et éloigné de la parcelle de la demande;
  - o Assure une très grande qualité d'environnement pour les habitants ;

- La composition du dossier en ce qui concerne le bâti existant à front de rue ne permet pas d'analyser la cohérence des aménagements existants avec ceux du dernier permis obtenus sur la parcelle n° 34130 ;
- Le volume projeté en intérieur d'îlot, avec un gabarit de plus de 18 mètres de long et deux niveaux, n'est pas à l'échelle de la parcelle et des reculs minimums à respecter par rapport aux parcelles voisines ;
- L'emprise du projet détruit une trop grande partie du couvert végétal de la parcelle ;
- Le programme d'un cabinet dentaire avec deux espaces de consultation ne peut s'envisager en intérieur d'îlot, au milieu des habitations, vu la circulation de personnes et de voitures tout au long de la journée que génère ce type d'activité et qu'il y a lieu de conserver l'activité professionnelle à front de rue ;
- Que l'activité professionnelle n'est pas exercée par un habitant de la parcelle ;
- La terrasse de l'appartement du premier étage porte atteinte à l'intimité des voisins, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- La suppression du volume de liaison ne peut s'envisager au profit d'une entrée carrossable en intérieur d'îlot et qu'il y a lieu d'y maintenir l'emplacement de parcage au profit des logements existants ;
- Le projet ne prévoit pas de bassin d'orage, conformément aux prescriptions du RRU ;

Considérant en conséquence que la demande telle qu'introduite, tant par son programme, sa situation que par son ampleur, ne peut répondre au bon aménagement des lieux.

**AVIS DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17.10.2012**  
**objet n° 7**

**Dossier 16-40659-2012- Enquête n° 156/12**

**Demandeur : Michaux Peters Cecile et Gerardus CIGE - INVEST S.P.R.L.**

**Situation : Rue Victor Allard 256**

**Objet : la réaffectation et la rénovation d'un hangar à marchandises de l'ancienne gare d'Uccle-Stalle en commerce et restaurant.**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40659-12 introduite par Michaux Peters Cécile et Gerardus CIGE - INVEST S.P.R.L. visant la réaffectation et la rénovation d'un hangar à marchandises de l'ancienne gare d'Uccle-Stalle en commerce et restaurant. sur le bien sis Rue Victor Allard 256;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de chemin de fer;

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

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

- PRAS, prescription 9.1.al3 - modification de la destination d'un immeuble existant,
- Art. 207 §1.al4, Bien classé (art 235),
- RCU, Art. 153 §2.al2, création d'un HORECA,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17.09 au 01.10.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- opposition des riverains, le restaurant va mettre en péril la qualité résidentielle du quartier,
- le projet n'est pas compatible avec le bon aménagement des lieux; l'offre de 150 couverts est disproportionnée avec par rapport aux caractéristiques du quartier, entrainera une augmentation de la circulation, une nuisance de parking; 19 emplacements sont tout à fait insuffisants; les riverains souhaitent une autre affectation,
- demande de ne pas porter atteinte à la rangée d'arbre surplombant et bordant la voie pavée allant au parking. Souhait que les pavés du parking soient maintenus et la zone boisée comportant des acacias qui borde le parking.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14.08.2012;

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

- Vivaqua le 18.09.2012,

**4 : description Sitex**

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

- le quartier est marqué par un habitat de qualité architectural, implanté autour d'une place où se situe la gare de Stalle,
- le bâtiment est situé le long de la rue Victor Allard, dans la zone boisée du chemin de fer,
- cet ancien pavillon à marchandises de l'ancienne gare de Stalle date de 1899,
- Il a été classé en 1994 en raison de ses qualités architecturales,
- le terrain à gauche du bâtiment est dégagé d'arbres,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- la restauration du bâtiment,
- le remplacement à l'identique de la toiture,
- la restauration ou le remplacement à l'identique des châssis,
- la remise en état du chemin en pavé,
- la création d'un parking de 19 emplacements, à gauche du bâtiment, y compris 3 emplacements PMR,
- le changement de destination du hangar en commerce ou restaurant,

- l'ajout d'une structure métallique au 1<sup>er</sup> étage créant une mezzanine sur la moitié de la superficie,
- la création d'un niveau partiel en sous-sol afin d'y aménager des locaux techniques, la cuisine, réserves et des sanitaires,
- la démolition d'un escalier latéral et d'une annexe,

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

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

- la situation du bâtiment exclut sa réaffectation en toute activité non compatible avec les nuisances liées à la proximité du chemin de fer,
- la restauration du bâtiment à l'abandon renforce la qualité architecturale du quartier,
- le plan ne mentionne pas les arbres existants situés autour du bâtiment et n'indique pas clairement l'accès carrossable au parking depuis la rue Victor Allard,
- la prescription générale 0.10 du PRAS permet la transformation ou la rénovation en vue d'une préexploitation d'un bâtiment inexploité construit avant 1979, dans les limites de la prescription établies pour la zone de forte mixité,

Considérant que plus particulièrement:

- la demande ne précise pas le changement de destination entre le commerce ou l'Horeca,
- la demande n'exclut pas les salles de banquet ou de fête,
- les aménagements sur le bien classé ne peuvent dès lors pas être précisément définis,
- un Horeca de cette dimension permet un service de +/- 150 couverts; dans cette éventualité, la capacité du parking est donc totalement insuffisante,
- le parking ne bénéficie que d'une utilisation précaire du terrain sur lequel il s'implante, propriété d'Infrabel,
- le projet augmente la superficie de 177m<sup>2</sup> (presque le double de la situation existante) par la mezzanine et les demi-sous-sols,
- l'accès au parking se fait par une servitude,
- les plans ne mentionnent pas les arbres existants et maintenus, situés autour du bâtiment et du parking,

Considérant que l'incertitude de la destination ne permet pas, juridiquement, de dépasser le stade d'avis de principe sur la réaffectation du patrimoine.

**Avis FAVORABLE** pour la restauration du hangar aux conditions émises par l'avis conforme de la CRMS.

**Avis DEFAVORABLE** pour une utilisation HORECA/Commerce non défini dans la demande.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-40549-2012- Enquête n° 155/12**

**Demandeur : Monsieur NAYANI Karim**

**Situation : Avenue Albert Lancaster 47 d**

**Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale et la création de 2 unités de logement répartis en duplex**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40549-2012 introduite le 10/05/2012 par **Monsieur NAYANI Karim** et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale et la création de 2 unités de logement répartis en duplex sur le bien sis Avenue Albert Lancaster 47 d ;  
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° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Dérogation aux articles 0.5 (garage), 4.2.1 (implantation), 4.5 (toiture plate) et 4.5 (distance de 1 m pour la lucarne) ;

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

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

- Dérogation aux articles 0.5 (garage), 4.2.1 (implantation), 4.5 (toiture plate) et 4.5 (distance de 1 m pour la lucarne) ;
- Dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/05/2012 : dépôt de la demande ;

08/08/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

17/09/2012 au 01/10/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

17/10/2012 : 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 est située à l'angle de l'avenue Albert Lancaster et de la rue de l'Équateur. Elle fait face à l'ancien bâtiment des télécommunications (immeuble classé remarquable au PPAS) ;
- La maison, de type 3 façades, est mitoyenne avec une construction significativement plus haute et plus profonde ;
- Le jardin se développe principalement du côté de la rue de l'Équateur. La zone de recul à l'avant, sur l'angle, est également aménagée de manière paysagère ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la transformation et l'extension de la maison, vers le jardin, et l'ajout d'un logement ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- La maison est située dans un PPAS déterminant des zones d'implantation et des gabarits. Le projet d'extension s'inscrit dans le mitoyen en attente, mais déroge fortement aux prescriptions du PPAS, limitant la profondeur de bâtisse à 12 mètres ;



- La dérogation de plus de 3,50 mètres est excessive, d'autant que la profondeur de bâtisse déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qu'elle excède les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, hors zone de recul. Le solde non bâti du jardin relève d'espaces résiduels sans caractère paysager ;
- Le projet prévoit 2 logements de 2 chambres à coucher, pour 1 emplacement de stationnement ;
- Le caractère de la maison, notamment en ce qui concerne la lisibilité des façades latérale et arrière, est fortement dénaturé ;
- L'exécution de l'importante lucarne en toiture et de l'accès à une terrasse, engendre des rehausses au niveau des mitoyens non souhaitables ;
- La demande, telle qu'introduite, déroge de manière importante en de nombreux points du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, et ce, afin de densifier le nombre de logements de cette maison d'angle. En ce sens, elle ne répond pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 9**

**Dossier 16-40534-2012- Enquête n° 158/12**

**Demandeur : Monsieur d'Ursel Dominique Petites Heures du Matin S.P.R.L.**

**Situation: Avenue du Prince de Ligne 12**

**Objet : Transformation et extension zone commerciale rez-de-chaussée et 6 appartements aux étages**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40534-2012 introduite le 27/04/2012 par la SPRL « les petites heures du matin », c/o Monsieur Dominique d'Ursel et visant la transformation et l'extension d'un immeuble mixte de commerce et logement, sur le bien sis avenue Prince de Ligne n°12;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte avec liseré commercial 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 du PRAS :

- Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription générale 0.6) ;
- Modification des caractéristiques de la zone mixte (prescription particulière 3.5) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Vu l'avis de VIVAQUA

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 10/09/2012 ;

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- La parcelle de la demande forme le coin de la chaussée avec la place du Vivier d'Oie, ce qui explique les différents gabarits existants. Entièrement bâtie, elle comprend :
  - L'immeuble d'angle, plus ancien et aux hauteurs de plafond importantes, présentant un gabarit de R+2 et toiture pavillonnaire ;
  - L'immeuble de droite de la parcelle, mitoyen avec la maison voisine présente un gabarit moindre de R+1+toiture à trois pans ;
  - Un volume de liaison entre ces deux parties, uniquement en rez-de-chaussée et couvert d'une toiture terrasse ;
- L'ensemble de l'immeuble de la demande est affecté actuellement en 1 seul commerce ;
- La parcelle de gauche, qui se prolonge en intérieur d'îlot derrière celle de la demande, comprend un projet mixte de commerce et logement soit :
  - un immeuble mixte à rue, de gabarit R+2+toiture ;
  - un atelier attenant en partie arrière
  - un ensemble de logements implantés en mitoyenneté commune avec le présent projet, proposant des gabarits de R+1 et une toiture légèrement en pente ;
- La parcelle de droite comprend une maison de gabarit R+1+toiture, avec une lucarne sur toute sa largeur, ce qui crée un gabarit similaire à celui de R+2+toiture ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- crée un programme mixte sur la parcelle en :
  - maintenant le commerce au rez-de-chaussée et sous-sol;
  - modifiant l'affectation des étages et toiture en 6 logements ;
- conserve les volumes et façades de l'immeuble de coin ;

- démolit les autres parties et reconstruit une extension de gabarit R+2, voir R+ 3 jusqu'à la mitoyenneté droite en refermant le tissu bâti existant ;
- rehausse d'un demi-niveau le mur mitoyen gauche de la parcelle pour créer le deuxième étage et respecte un recul de bâti en toiture du côté de la mitoyenneté gauche ;
- crée un jeu de toitures pavillonnaires et de raccord entre elles ;
- opte pour un parti architectural « classique » qui prolonge celui de l'immeuble de coin ;

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

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

- Le nouveau programme mixte de commerce et logements s'inscrit tant dans les objectifs du PRAS que dans des volumes bâtis environnants ;
- L'option architectural de refermer le tissu bâti de la place du Vivier d'Oie est au profit de la lisibilité de celle-ci ;
- Le parti architectural conserve la cohérence du caractère existant de l'immeuble du coin de la place ;
- Les appartements disposent de beaux espaces bien éclairés ;
- Le recul de l'étage en toiture par rapport à la mitoyenneté arrière permet de minimiser la rehausse de la mitoyenneté ;

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

- Le raccord du projet avec la maison de droite doit être rendu plus harmonieux par :
  - o la création d'un recul de la dernière travée au deuxième étage, similaire à celui de l'étage de celle-ci ;
- La hiérarchie de volumes avec l'importance du bâti du coin de la chaussée et le respect d'un gabarit de R+2+toiture pour les gabarits de la place du Vivier d'Oie doit être maintenu ;
- Les nouvelles toitures ainsi que le troisième étage et leur parti architectural porte atteinte :
  - o d'une part aux volumes bâtis environnants et notamment ceux de la maison voisine de droite ;
  - o d'autre part à la luminosité des appartements de l'immeuble de gauche du projet implanté chaussée de Waterloo ;
- Vu l'ampleur des transformations, il y a lieu de prévoir un bassin d'orage, conformément au prescrit du RRU (titre I article 16), en accord avec le Service de la Voirie et VIVAQUA;

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 :

- En ce qui concerne les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot du PRAS (0.6), le projet peut s'envisager en raison de la situation existante du bâti sur toute la parcelle, ainsi que sur toute la profondeur de la parcelle de gauche mitoyenne au fond de parcelle de la demande
- En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques de la zone mixte du PRAS (3.5.1), le projet peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la situation de la parcelle en coin de voirie et les constructions existantes en 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 :

- Limiter le gabarit général du projet et conserver la hiérarchie des volumes bâtis, soit supprimer le troisième étage et ses toitures de la nouvelle partie, de sorte à retravailler les volumes de transition avec un gabarit de R+2+étage en recul ;
- Améliorer le raccord du projet avec la maison de droite :
  - o prévoir un recul de la dernière travée au deuxième étage, au moins égal à celui de l'étage de celle-ci ;
- Limiter les rehausses de mitoyen au profit de reculs plantés ;
- Retravailler les espaces et le nombre de logement en conséquence ;
- Prévoir un bassin d'orage, conformément au prescrit du RRU titre I article 16) ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en assurent l'intégration tant volumétrique que technique dans le bâti environnant ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne modifient pas le programme de la demande ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'intégration volumétrique et technique du projet.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17.10.2012**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-40450-2012- Enquête n° 164/12**

**Demandeur : Monsieur de Witt Alexandre SYL HOUSE S.A.**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1114**

**Objet : la transformation d'un immeuble mixte logement et commerce en immeuble de rapport de 3 logements et commerce**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40450-12 introduite par Monsieur de Witt Alexandre SYL HOUSE S.A. visant la mise en conformité de la transformation d'un immeuble mixte logement et commerce en immeuble de rapport de 3 logements et commerce sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1114;

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

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

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

- dérogation en matière d'implantation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17.09 au 01.10.2012:
- la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,
- Considérant que les réclamations ont porté sur :
- la demande d'assurance que la nouvelle annexe ne dépassera pas la hauteur de l'annexe existante,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21.08.2012;

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- Vivaqua du 18.09.2012

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier est commercial, à proximité de la gare du Vivier d'Oie,
- le rez-de-chaussée de la maison de droite est totalement couvert, en toiture un système de ventilation du restaurant est visible. L'étage est moins profond et ne bénéficie que d'une petite fenêtre en façade arrière. Le mur mitoyen est plus haut de 1.5m que la toiture plate du rez-de-chaussée mais est interrompu, n'atteignant pas la façade arrière,
- le rez-de-chaussée de la maison de gauche se prolonge par une longue annexe accolée au mur mitoyen de gauche
- le rez-de-chaussée est affecté à un commerce et les étages à 2 appartements de 1 chambres,
- des travaux, entamés sans permis d'urbanisme, portent sur la construction d'une large lucarne sur le versant arrière de la toiture et sur la construction d'une extension au rez-de-chaussée sans respecter la mitoyenneté de gauche,

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

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

- la modification de la toiture de la partie arrière du commerce, légèrement plus haute que le mur séparatif,
- la rénovation des 2 appartements,
- l'aménagement d'un studio dans les combles,
- la terrasse du 1<sup>er</sup> étage entraîne la prolongation du mur mitoyen entre la façade arrière et le mur existant,
- l'entrée des appartements au rez-de-chaussée ne permet pas le rangement de vélos, ceux-ci devant être rangés au sous-sol accessible par un escalier balancé, ce qui est peu aisé,

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

Considérant que le projet, de manière générale, suscite les observations suivantes:

- la rénovation des appartements entraînent des séjours mal proportionnés ; la partie arrière du séjour traversant est très étroite (2.87m de large), ce qui offre peu de qualité,
  - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe impose la pose d'un pare-vue ou d'un mur,
  - la dimension des combles ne permet que l'aménagement d'un studio,
  - le local pour vélos est peu accessible,
  - l'enseigne doit être réduite en largeur afin d'être conforme au Règlement régional d'urbanisme,
- Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes:
- l'extension du mur mitoyen permet de limiter la vue vers la toiture du restaurant voisin,

## **7 : Conditions de modification de la demande en 191**

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

- réduire le nombre de logement à 2 unités afin d'offrir en partie supérieure un logement en duplex de plusieurs chambres,
- améliorer la qualité des logements en plaçant le séjour en façade rue afin d'offrir un espace aux dimensions plus agréables à vivre;
- réduire la largeur de l'enseigne à la vitrine du rez-de-chaussée,
- prévoir une finition esthétique sur l'ensemble de la toiture plate du commerce,
- présenter une coupe de l'annexe du commerce avec le mur séparatif de gauche, proposer une finition esthétique de cette rehausse par rapport à la parcelle de gauche,
- corriger les formulaires,

Que ces modifications :

- sont accessoires,
- visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la qualité des logements doit être améliorée,
- visent à supprimer une dérogation en limitant la dimension de l'enseigne,
- ne modifient pas l'objet de la demande en ce que la superficie de logement est maintenue,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-40604-2012- Enquête n° 160/12**

**Demandeur : Monsieur Roque Bruno ROYAL LEOPOLD CLUB S.A.**

**Situation : Avenue Adolphe Dupuich 42**

**Objet : renouvellement du permis "bulle permanente" (permis n°35263)**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40604-2012 introduite le 22/06/2012 par le ROYAL LEOPOLD CLUB SA, c/o Monsieur Bruno Roque et visant le renouvellement du permis « bulle permanente » n°35263, sur le bien sis Avenue Adolphe Dupuich, 42;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de sport et de loisirs de plein air;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°2B (AR 26/07/1967) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- application de la prescription 13-§3 du PRAS : construction dont l'emprise a sol dépasse 200m<sup>2</sup>

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, la teneur de la réclamation et l'argumentaire y développé :

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- l'opposition à un immeuble de sport qui ressemble à une structure industrielle et qui déforme l'environnement, à l'instar de la bulle actuelle ;
- Le bruit intempestif des souffleries ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/06/2012: dépôt de la demande

29/08/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert, composé à la fois de villas isolées, jumelées et grands immeubles dans la verdure ;
- La parcelle de la demande :
  - o s'implante en bordure du Parc Brugmann et est séparée de celui-ci par son accès carrossable ;
  - o le sentier du « Sukkelweg » qui prolonge cet accès serpente en fond des jardins des grands immeubles implantés avenue de la Ferme Rose ;
  - o au nord et à l'est de la parcelle, le terrain jouxte les fonds de jardins de belles villas ;
  - o présente un relief ascendant du sud au nord de la parcelle que les différents terrains de sports ont structuré en plateau
- Les infrastructures existantes, ainsi que les constructions permanentes, n'excèdent pas 1/30<sup>ième</sup> et a fortiori 20% de la superficie de la zone ;
- Le bâtiment principal du Club est implanté en milieu de parcelle et au nord du terrain, dans sa partie haute ;
- La propriété comprend un couvert végétal important et est entourée d'écrans végétaux, afin de conserver l'intimité du voisinage ;
- Les terrains de tennis sont répartis tout autour du Club house et s'inscrivent en terrasse dans le relief du terrain ;
- Les 2 terrains de hockey sont situés dans la partie basse de la parcelle et dans la partie la plus éloignée des maisons les plus proches ;

- Les 4 « bulles permanentes », objets du permis n°35263, sont situées derrière le Club house et sont séparées des propriétés voisines par un important triangle planté d'arbres à hautes tiges par rapport aux maisons implantées rue Robert Jones.

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve tant le programme que les volumes bâtis temporaires et permanents sur le site, obtenus lors du permis n°35263 (16/04/2002)

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

Vu les explications données en séance, notamment à propos des nouvelles recherches en gain d'énergie par le remplacement future des toiles par de nouvelles structures de tissus à double paroi, ainsi qu'une meilleure répartition des amenées de ventilation de chauffage ;

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

- Le maintien de l'activité sportive en toutes saisons et en milieu urbain participe à la rencontrer des besoins en matière sportive de la population uccloise et constitue des équipements complémentaires aux quartiers résidentiels dans lesquels ils sont implantés ;
- Le terrain de la demande conserve plusieurs zones d'arbres et d'arbustes qui participent au caractère paysager de la Commune ;
- La permanence des volumes couverts assure l'entraînement de haut niveau en toutes saisons et participe au développement sportif de notre pays ;
- Les couvertures des terrains sont implantées dans les zones du Club permettant une zone importante d'écran végétal de protection par rapport aux maisons voisines les plus proches ;

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

- Le cadre VII de la demande doit être complété, afin d'assurer le maintien du caractère de zone de plein air du projet ;

#### **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 :

- Compléter le cadre VII de la demande, afin d'assurer le maintien du caractère de zone de plein air du projet ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle la complète et en assure l'analyse
- d'être accessoire en ce qu'elle en conserve le programme
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le maintien du caractère de zone de sport de plein air de la parcelle.

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-40605-2012- Enquête n° 159/12**

**Demandeur : Monsieur Roque Bruno ROYAL LEOPOLD CLUB S.A.**

**Situation : Avenue Adolphe Dupuich 42**

**Objet : renouvellement du permis "bulle temporaire" du permis n°35263**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40605-2012 introduite le 22/06/2012 par la SA Royal LEOPOLD CLUB, c/o Monsieur Bruno ROQUE et visant le renouvellement du permis n° 35263 pour les « bulles temporaires », sur le bien sis avenue Adolphe Dupuich, 42;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone en zone de sport et de loisirs de plein air;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°2B (AR du 26/07/1967) en zone de sport et se conforme à celle-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 le motif suivant :

- atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription générale du PRAS 0.6);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- L'opposition à la construction d'un immeuble de sport qui ressemble à une structure industrielle et déformerait l'environnement, comme le prouve déjà la bulle provisoire.
- Le bruit de soufflerie intempestif des « bulles » et leur nuisance sonore.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/06/2012: dépôt de la demande

28/08/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert, composé à la fois de villas isolées, jumelées et grands immeubles dans la verdure ;
- La parcelle de la demande s'implante :
- La parcelle de la demande :
  - o s'implante en bordure du Parc Brugmann et est séparée de celui-ci par son accès carrossable ;
  - o le sentier du « Sukkelweg » qui prolonge cet accès serpente en fond des jardins des grands immeubles implantés avenue de la Ferme Rose ;
  - o au nord et à l'est de la parcelle, le terrain jouxte les fonds de jardins de belles villas ;
  - o présente un relief ascendant du sud au nord de la parcelle que les différents terrains de sports ont structuré en plateau
- Les infrastructures existantes, ainsi que les constructions permanentes n'excèdent pas 1/30<sup>ième</sup> et à fortiori 20% de la superficie de la zone ;
- Le bâtiment principal du Club est implanté en milieu de parcelle et au nord du terrain, dans sa partie haute ;
- La propriété comprend un couvert végétal important et est entourée d'écrans végétaux, afin de conserver l'intimité du voisinage ;
- Les terrains de tennis sont répartis tout autour du Club house et s'inscrivent en terrasse dans le relief du terrain ;



- Les 2« bulles temporaires », objets du permis n°35263, sont situées au centre du site et dans sa partie basse, et séparées des propriétés voisines par un rideau d'arbres le long du Sukkelweg et par des haies et écrans arbustifs le long des limites des parcelles de la rue Robert Jones

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Renouvelle le permis n° 35263 concernant les couvertures des terrains pour la saison d'hiver, en maintenant la situation existante, soit les terrains n°15 et 16 ;

**6 : Motivation sur la demande :**

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

- Le maintien de l'activité sportive en toutes saisons et en milieu urbain participe au bien-être social et aux équipements complémentaires aux quartiers résidentiels dans lesquels ils sont implantés ;
- Le terrain de la demande conserve plusieurs zones d'arbres et d'arbustes qui participent au caractère paysager de la Commune ;
- L'implantation des terrains 15 et 16, en contre bas des propriétés voisines les plus proches, sont séparées de celles-ci par un important écran d'arbres et par le parking paysager du Club.

Avis FAVORABLE

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-40584-2012- Enquête n° 150/12**

**Demandeur : Monsieur DEDECKER Jacques**

**Situation : Vieille rue du Moulin 224**

**Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, et la construction d'une serre attenante**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40584-2012 introduite le 05/06/2012 par Monsieur Jacques DEDECKER et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale, sur le bien sis Vieille rue du Moulin;

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°57 (AR/ du 21/02/1989) et y déroge en ce qui concerne l'implantation, la forme de toiture et son matériau (art. III.2.1 + IV.2.1)

**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 au PPAS n°57 (article 155§2 du Cobat), en ce qui concerne l'implantation, la forme de toiture et son matériau (article III.2.1 + IV.2.1)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 01/08/2012 ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux du Service Vert le 17/08/2012 et celui du Service Technique de la Voirie le 14/09/2012 ;

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un vieux tissu de maisons de type villageoises aux parcelles étroites et très profondes ;
- Les intérieurs d'îlot étant grands, des chemins piétonniers créent des liaisons entre les rues et permettent l'accès à des maisons implantées en leur centre ;
- La grande parcelle de la demande est ainsi implantée le long du chemin et présente une forme d'un grand quadrilatère;
- De gabarit R+ toiture, la maison du demandeur a son faite perpendiculaire au chemin et est implantée avec de larges reculs par rapport aux fonds des parcelles des maisons implantées tant rue du Ham que vieille rue du Moulin ;
- Elle déroge à l'implantation en situation existante pour sa petite partie la plus éloignée du chemin;
- Vu la grandeur de la parcelle, le grand jardin comprend de nombreux arbustes et participe au caractère très vert de cet intérieur d'îlot ;
- Vieille ferme rénovée, la maison présente en situation existante des volumes et façades assez hybrides pour la partie la plus éloignée du chemin et notamment :
  - o une annexe côté sud couverte d'une toiture plate ;
  - o une annexe plus profonde côté nord de la maison et n'occupant que la moitié de la profondeur de celle-ci, qui présente du côté sud une façade presque aveugle et inesthétique ;
- La maison voisine la plus proche est implantée de l'autre côté du chemin et présente un caractère également villageois de gabarit R+1/2+toiture ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme de maison unifamiliale ;
- crée une extension au premier étage dans le prolongement du volume de la partie principale existante, reprenant à la fois sa forme de toiture et de lucarne, au-dessus de l'annexe existante en rez-de-chaussée et à toiture plate ;
- crée une serre attenante au volume principal de la maison et placée au sud de l'annexe d'about existante, devant le mur presque aveugle et peu esthétique ;

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

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

- L'extension en toiture dans le prolongement du volume principal de la maison donne de meilleurs proportions à celui-ci, est conforme au prescrit du PPAS et s'intègre au bâti environnant ;
- L'extension de la serre attenante, objet des dérogations à l'implantation et forme de toiture, permet de créer une belle finition des volumes bâtis existants et crée une liaison naturelle entre cette habitation et son jardin ;
- Le projet dote cette maison d'espaces contemporains agréables et mieux éclairés que ceux existants ;
- Ces deux extensions participent à l'esthétique du quartier et à son charme ;

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 :

- En ce qui concerne la création de la nouvelle serre :
  - o Elle déroge à l'implantation du PPAS en s'intégrant au bâti dérogatoire existant et peut s'envisager en raison de la situation existante et de sa fonction transitoire entre les espaces de vie et sa fonction complémentaire au jardin (article II.2.1);
  - o Elle déroge au PPAS en ce qui concerne la forme de toiture et son matériau de par sa fonction propre et peut s'envisager pour cette raison et également par son inscription dans le volume de la maison existante

Considérant en conséquence que le projet améliore la situation existante et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que le projet ne prévoit qu'une citerne d'eau de pluie et qu'il y a lieu d'y intégrer un bassin d'orage, conforme au RRU et répondant aux critères du Service de la voirie et de VIVAQUA ;

## **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 d'ajouter ou d'intégrer à la citerne d'eau de pluie un bassin d'orage conforme au prescrit du RRU et répondant aux critères du Service de la voirie et de VIVAQUA .

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 17/10/2012**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-40599-2012- Enquête n° 157/12**

**Demandeur : SABAI SABAI S.A.**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1358**

**Objet : la transformation d'une surface commerciale en HORECA et la transformation de 5 caves en réserve et en chambre froide**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40599-2012 introduite le 20/06/2012 par la SA Sabai Sabai, et visant à la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en Horeca, sur le bien sis chaussée de Waterloo n° 1358;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de 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 le motif suivant :

- Application du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture des HORECA ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Vu l'avis de VIVAQUA ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été remis en date du 13/08/2012;

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par l'important axe d'entrée de ville qu'est la chaussée de Waterloo ;
- La parcelle de la demande, orientée ouest à rue, présente une dénivellation descendante d'un niveau entre le trottoir et le jardin ;
- Située en plein cœur du noyau commercial du Fort Jaco en plein développement, l'immeuble de la demande est implanté avec un grand recul par rapport à la rue, le trottoir ayant une profondeur d'environ 8 mètres à cet endroit

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve son programme mixte de commerce et logement
- Crée au rez-de-chaussée à rue un restaurant, dont les locaux techniques s'étendent en cave ;
- Conserve l'accès séparé des logements des étages;
- Ne spécifie aucune affectation ni aménagement pour le jardin ;

**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 :

- L'immeuble étant situé en plein noyau commercial et l'accès séparé des logements étant conservé, la création d'un HORECA au rez-de-chaussée à rue répond au bon aménagement des lieux ;
- L'importante profondeur du trottoir à cet endroit permet aussi d'envisager la création d'une terrasse, au profit de l'animation du noyau commercial et de la vie du quartier ;

Considérant cependant que le dossier spécifie que les poubelles seront mises dans le jardin, ce qui ne peut s'envisager en raison des nuisances olfactives de ces éléments ;

Considérant que l'usage du jardin à des fins commerciales ne peut s'envisager, afin de conserver la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;

Avis FAVORABLE

Condition à mettre dans le permis :

- Supprimer tout stockage des poubelles dans le jardin et l'intégrer dans le bâti existant.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 17/10/2012**  
**Objet n° 15**

**Dossier 16-40276-2011- Enquête n° 052/12**

**Demandeur : Monsieur TAL Maurice RESTO-FOLK S.P.R.L.**

**Situation: Rue Vanderkindere 381**

**Objet : le changement de destination d'un garage en petite superette, avec dégustation sur place**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40276, introduite par Monsieur Tal Maurice, RESTO-FOLK S.P.R.L. visant le changement de destination d'un garage en petite superette, avec dégustation sur place, sur le bien sis Rue Vanderkindere 381;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation en raison de l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement des bâtisses)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012 et les observations introduites, notamment en ce qui concerne les odeurs de cuisine des installations ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08/02/2012

Considérant que la Commission de concertation a reporté son avis en date du 30/05/2012 en vue de compléter le dossier, concernant notamment l'organisation interne et les indications de sortie de hotte et ventilation inhérentes au projet ;

Considérant que les documents complétés ont été introduits par le demandeur de son propre gré et en vertu de l'article 126/1 du Cobat, le 10/08/2012, le 24/08/2012 et des photos de la toiture en date du 10/10/2012 ;

**4 : Description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et d'immeubles mixtes de commerce ou d'entreprises, avec logements aux étages ;
- o La rue de la demande comprend un noyau commercial à l'endroit où s'implante la demande ;
- o L'immeuble existant comprend un rez-de-chaussée à usage de garage et des logements aux étages ;
- o Le garage de grande envergure s'étendait, outre sous l'immeuble de la demande, sur les deux parcelles voisines de droite
- o Sur la parcelle de la demande, le rez-de-chaussée comprenait l'entrée vers les logements des étages, une partie magasin/exposition et l'entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot entièrement couvert et la zone de parking de l'entreprise

**5 : Description demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat**

Considérant que la demande telle que modifiée :

- o conserve tant les volumes bâtis existants que le programme mixte de logements aux étages et de commerce aux rez-de-chaussée à la place de la salle d'exposition du garage, ainsi que l'accès carrossable vers le fond de parcelle et ses parkings ;
- o propose de vendre des produits d'alimentation majoritairement surgelés, avec petite dégustation sur place ;
- o crée une zone de dégustation avec des produits en vitrines, séparée des sanitaires par un sas, afin de répondre aux normes minimales d'habitabilité du RRU, titre II ;
- o présente la modification de la position de la hotte et de sa sortie en toiture, éloignée des arrières des logements de l'immeuble à rue ;

**6 : motivation sur la demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat:**

Vu les observations introduites ;

Vu les photos de la toiture et de la problématique de la hotte et la proposition de son déplacement ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du développement d'un commerce et participe à son attraction ;

Considérant que la vente plus spécialisée d'aliments surgelés nécessite souvent des compléments culinaires et que l'ajout d'une petite restauration participe au développement de ce type de commerce ;

Considérant que le projet participe à l'animation de ce noyau commercial de quartier ;

Considérant que les plans et documents introduits suite à la première Commission de concertation du 30/05/2012 précisent :

- que la zone de dégustation est bien séparée des sanitaires par un sas ;
- que les hottes seront prolongées jusqu'en toiture d'une annexe, de sorte à se situer à plus de 10 mètres du bâtiment principal et du logement de l'étage ;

Considérant que la prolongation du tuyau de hotte se fait en faux-plafond du commerce et non en toiture.

Considérant cependant que certains types de hotte sont très bruyants et qu'il s'indique d'assurer la pérennité des logements.

Avis FAVORABLE

Condition à mettre dans le permis : assurer l'isolation phonique des systèmes de ventilation.