

Séance du 26 septembre 2012 / Zitting van 26 september 2012

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 133/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.507-2012  
Situation : Avenue de la Chênaie 73  
Demandeur : M. et Mme VAN de WALLE de GHELCKE  
(l'extension d'une habitation)
- 2) 132/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.543-2012  
Situation : Bosveldweg, 41  
Demandeur : ABUSUS sprl (Monsieur VERSTRAETEN Bernard)  
(la transformation de la toiture d'un immeuble à appartements par la création d'une terrasse et de 2 lucarnes)
- 3) 014/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.194-2011  
Situation : Avenue Brugmann, 241  
Demandeur : Madame VANDENHECKE Bérengère  
(la mise en conformité de la situation existante d'un appartement au 4<sup>ième</sup> étage, la couverture partielle de la cour et de la couverture d'un balcon au 2<sup>ième</sup> étage)  
(2<sup>ème</sup> inscription - voir PV de la séance du 07/03/2012)
- 4) 126/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.510-2012  
Situation : Chaussée de Waterloo, 860-862  
Demandeur : GROUPE TRICATEL sprl (M. DE VALKENEER)  
(la transformation lourde d'un immeuble en vue d'y établir une crèche et deux logements, la redéfinition des limites des jardins afin d'annexer une partie de terrain à l'usage du n°862 [piste de pétanque] et la création d'un fumoir au 1<sup>er</sup> étage arrière du n°862)
- 5) 127/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.499-2012  
Situation : Rue Edith Cavell, 178  
Demandeur : Madame STEHMAN Véronique  
(le changement d'utilisation d'un commerce en salon de dégustation)
- 6) 128/12 – Demande de certificat d'urbanisme n°11/02 (art.191)  
Situation : Rue du Bourdon  
Demandeur : M. et Mme VAN EETVELDE  
(CU en vue de la construction d'un immeuble à 6 appartements)
- 7) 130/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.505-2012  
Situation : Avenue Coghen, 15  
Demandeur : Cabinet Gynéco-Chirurgical c/o Mme FAVRESSE Antoinette  
(l'extension d'une maison uni-familiale, l'aménagement d'un cabinet médical et la modification de la façade arrière)
- 8) 129/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.513-2012  
Situation : Avenue des Statuaires, 145A  
Demandeur : Monsieur MERCKX Vincent  
(la transformation d'une habitation avec création d'une lucarne et l'abattage de 3 arbres)
- 9) 131/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.515-2012  
Situation : Rue Beeckman, 26  
Demandeur : KOSALISE sa (Madame SZEKER)  
(la démolition et reconstruction d'une maison de repos)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 26 septembre 2012**  
**objet n° 1**

**Dossier 16-40507-2012- Enquête n° 133/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame VAN de WALLE de GHELCKE**

**Situation : avenue de la Chênaie 73**

**Objet : l'extension d'une habitation**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40505-12 introduite par Monsieur et Madame Van de Walle Gilles visant l'extension d'une habitation sur le bien sis avenue de la Chênaie 73;

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

- dérogation au titre I, article 6, §2,

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- le bien est inscrit dans la zone de protection du site classé du Kawwberg;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 27.08 au 26.09.2012:

- 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 03.07.2012;

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

- La Commission royale des monuments et des Sites du

**4 : description Sitex**

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

- ce tronçon d'avenue est composé soit d'immeubles à appartements multiples, soit de maisons de gabarit variant R+1+T à R+2+T. L'immeuble de droite présente 3 étages sur le garage. La maison mitoyenne de gauche présente un gabarit R+1+T et un appentis en façade latérale. Les maisons suivantes ont un gabarit R+2+T,
- ces constructions sont implantées en recul,
- à l'arrière, les deux constructions voisines présentent une occupation importante en intérieur d'îlot. Une construction allongée de gabarit R+T est située à l'arrière de l'immeuble de droite. La maison de gauche bénéficie de plusieurs annexes R ou R+T. La maison du demandeur a le rez-de-chaussée plus profond avec une annexe de gabarit R+T. Les façades arrières des corps principaux des deux maisons sont implantés +/- à la même profondeur, l'immeuble est plus profond de 3m.

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise, en vue de créer 2 chambres supplémentaires :

- l'extension de la maison au 1<sup>er</sup> étage, jusqu'à la profondeur de l'immeuble voisin de droite,
- la création d'une large lucarne sur le versant arrière de la toiture,
- propose une finition esthétique de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage (bois), cet espace ne sera utilisé que pour l'entretien,

**6 : motivation sur la demande**

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

- la lucarne dépasse de plus des 2/3 la largeur de la façade en raison de sa faible dimension (+/-3.5m),

Considérant que le projet vise à agrandir une maison de faible dimension;

Vu la particularité de la parcelle et de l'environnement bâti, la petite maison est mitoyenne a un immeuble à appartement multiple, nettement plus haut;

Vu l'étroitesse de la parcelle (3.15m);

Vu que le projet ne modifie pas la façade avant, afin d'en conserver le caractère typique;  
Considérant dès lors que le projet répond au bon aménagement des lieux en tenant compte des contraintes de la parcelle et de l'environnement bâti;  
Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- le bien est inscrit en zone de protection du site classé du Kauwberg.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 26 septembre 2012**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-40543-2012- Enquête n° 132/12**

**Demandeur : ABUSUS sprl c/o Monsieur VERSTRAETEN Bernard**

**Situation : Bosveldweg 41**

**Objet : la transformation de la toiture d'un immeuble à appartements par la création d'une terrasse et de 2 lucarnes**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40543-2012 introduite le 08/05/2012 par ABUSUS SPRL c/o Monsieur VERSTRAETEN Bernard et visant la transformation de la toiture d'un immeuble à appartements par la création d'une terrasse et de 2 lucarnes sur le bien sis Bosveldweg, 41 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 – quartier Floride/Langeveld – AR du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- article 1.4.1 : hauteur du bâti limitée à 10,50 mètres (y compris toit Mansart). La hauteur des lucarnes atteint 14,80 mètres.
- article 1.5 : Les volumes sous toitures sont habitables sur un seul niveau et pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables. Les terrasses y sont également autorisées, pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse. Le projet prévoit des chambres et un salon au niveau de l'étage sous combles et la terrasse créée en façade latérale de droite présente une largeur de 5,90 mètres.

Les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1 mètre. Les lucarnes prévues en façade avant et en façade arrière présentent une largeur de 3,40 mètres.

Considérant que la parcelle est située dans le périmètre de protection du Tilleul centenaire - arrêté de classement du 09/05/1995 ;

**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 requises pour les motifs suivants :

- Art. 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 - Dérogation à un PPAS :
  - o Article 1.4.1 : gabarit
  - o Article 1.5 : toiture

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

- Art. 237 Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci). La parcelle est située dans le périmètre de protection du Tilleul centenaire situé le long du Bosveldweg, entre le n°41 et le n°49 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2012 au 10/09/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o L'immeuble a été construit avant l'entrée en vigueur du PPAS 51 et est de taille disproportionnée dans l'îlot Bosveldweg. Tout supplément d'ouverture dans les toits serait contraire au gabarit déjà octroyé dans le permis initial de construction de l'immeuble et entraînerait des préjudices auprès des habitants de la rue qui habitent en contrebas ;
- o Les particularités du quartier et du bâti doivent être préservées en appliquant les prescriptions du PPAS ;
- o La réalisation de la terrasse dans le toit entraîne la création de vues plongeantes sur l'habitation voisine de droite située en contrebas ;

- Le duplex bénéficie déjà de terrasses plein Sud au 1er niveau. Il n'y a pas lieu de les démultiplier entraînant des préjudices pour le voisinage ;
- La terrasse prévue présente une trop grande surface accessible, portant atteinte à la vie privée du voisinage (effet mirador) ;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/05/2012 : dépôt de la demande ;

03/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/08/2012 au 10/09/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

26/09/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La CRMS en séance du 27/06/2012 ;

### **4 : Description Situation Existante**

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

- L'immeuble de 8 logements est situé le long du Bosveldweg, juste avant son rétrécissement en venant de la rue Édith Cavell ;
- L'immeuble est de grand gabarit (R + 2 + étage en toiture Mansart), pour un développé de façade principale de 27,50 mètres, et latérale de 16 mètres, en rupture avec les gabarits des habitations voisines. La parcelle voisine de gauche est bâtie jusqu'à la limite de la parcelle par une habitation unifamiliale. La parcelle arrière droite est également bâtie, par une habitation en intérieur d'îlot. Face à l'immeuble, de l'autre côté de la voirie, figure une habitation bifamiliale, dont les façades et la toiture ont été transformées récemment ;
- Le permis d'urbanisme délivré pour la construction de l'immeuble et le permis ultérieur visant la modification de la façade arrière et du nombre des logements, prévoyait 2 logements par étage, soit 8 logements. Les combles ne sont pas attenants aux logements inférieurs et ne sont pas considérés comme espaces d'habitation, ce qui justifie la faible de la pente supérieure du Mansart ;
- Le bâtiment est relativement proche des limites avant et latérale de la parcelle ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la création de 2 chambres et d'un salon, sous le niveau supérieur de la toiture, et joints au logement inférieur (situé au 3<sup>ème</sup> étage) de droite ;
- Propose la rehausse partielle de la toiture au droit des chambres, sous forme de lucarnes en façade avant et en façade arrière ;
- Propose la création d'une terrasse inscrite dans le versant latéral droit de la toiture, au bénéfice du salon ;

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

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

- Le projet vise l'aménagement d'espaces de logements dans le niveau supérieur de la toiture, présentant une très faible hauteur habitable ;
- Propose, afin d'améliorer l'habitabilité de ces espaces, des interventions en toiture visant à en modifier la volumétrie ;

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

- Le programme de la demande déroge à la prescription 1.5 du PPAS n° 51, en ce que seul un étage sous toiture peut être habitable. Cette dérogation à la densité ne peut se concevoir, car contraire à l'esprit du PPAS et non prévue par le CoBAT du 27/05/2009 ;
- Le projet, consistant en une augmentation du volume bâti, présente également une augmentation du rapport P/S limité à 0,50 ;
- Les aménagements prévus sous toiture, afin de permettre leur habitabilité, nécessitent d'importantes dérogations au PPAS en matière de largeur et hauteur de lucarnes et largeur de terrasse ;

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

- Le bien présente un gabarit important dans cette portion du Bosveldweg, notamment du fait de l'expression de la toiture Mansart pratiquement verticale ;
- L'immeuble est inscrit à proximité des limites séparatives des parcelles, et, de ce fait, à proximité des habitations voisines, lesquelles présentent des gabarits bien moindres ;

- Le projet, dans son ensemble, déroge au PPAS, notamment en terme de densité, ce qui ne peut se concevoir ;
- L'expression de la partie supérieure de la toiture sera dénaturée par de nombreuses interventions hors gabarit, ce qui n'est pas souhaitable ;
- La création de la terrasse en façade latérale de droite, et au 4ème étage, engendrera une intrusion vis-à-vis des habitations voisines ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

**AVIS DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 26 septembre 2012**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-40194-2011- Enquête n° 014/11**

**Demandeur : Madame Vandennecke Bérangère**

**Situation : Avenue Brugmann 241**

**Objet : la mise en conformité de la situation existante d'un appartement au 4ième étage et de la couverture partielle de la cour et de la couverture d'un balcon au 2ième étage**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40194-11 introduite par Madame Vandennecke Bérangère visant la mise en conformité de la situation existante d'un appartement au 4ième étage et de la couverture partielle de la cour et de la couverture d'un balcon au 2ième étage sur le bien sis Avenue Brugmann 241 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, liseré de noyau commercial, espace structurant, ZICHEE ;

Considérant que le bien se situe en partie sur le territoire de la commune d'Ixelles (arrière de l'immeuble);

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

Considérant que les travaux ont été réalisés en 1989, sous le régime du plan de secteur ;

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

- Actes et travaux en intérieur d'îlot : prescription 1.0.1. §3, c,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 6.02.2012 au 20.02.2012 :

- 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 16.01.2012;

**4 : description Sitex**

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

- A l'origine, maison unifamiliale, un commerce a été aménagé au rez-de-chaussée en 1955 (PU 18052), elle est implanté proche de l'angle avec l'avenue Albert,
- Elle a été transformée en immeuble de rapport (3 appartements de 1 chambre) avec travaux structurel couvrant la cour du 1<sup>er</sup> étage, ces travaux ont été réalisés en 1989, sans permis d'urbanisme,
- Le rez et le 1<sup>er</sup> sont totalement bâtis,
- L'intérieur d'îlot est dès lors très exigu, les vis-à-vis forts proches,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité des travaux :

- l'aménagement d'un appartement dans les combles,
- la fermeture de la cour pour aménager une chambre au 1<sup>er</sup> étage,
- la fermeture d'une terrasse couverte pour agrandir une chambre au 2<sup>ème</sup> étage,

**6 : motivation sur la demande**

Considérant que 4 appartement ont été aménagés dans un logement unifamilial, avec des travaux structurels soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que les travaux ont été réalisés à la fin des années 80, soit sous le régime du plan de secteur;

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

- la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot en supprimant la cour du 1<sup>er</sup> étage;
- la demande déroge au RRU Titre I, article 4 et 13,

Considérant que la demande de division suscite les observations suivantes:

- les appartements sont composés de 2 pièces en enfilade,

- au 1<sup>er</sup> étage, la chambre arrière dispose d'un éclairage zénithal et d'une très petite cour. Elle ne bénéficie dès lors pas de vue droite. L'extension s'est faite sur le territoire de la commune d'Ixelles. Cette extension déroge au RRU, Titre I, article 4, et article 13 en ce que la parcelle est quasiment totalement bâtie. Les fenêtres de toiture permettant la prise de lumière ne sont pas conforme au code civil, placés à moins de 1,9m de la limite de la parcelle. Les parcelles alentours présentent également des cours couvertes, dans un intérieur d'îlot très exigu. Vu l'étroitesse de l'îlot, la couverture de la cour pourrait être envisageable est acceptable car elle assaini l'intérieur d'îlot, moyennant l'amélioration du logement en le réunissant au 2<sup>ème</sup> étage.
- au 2<sup>ème</sup> étage, la fermeture de la terrasse couverte est réalisée sur le territoire d'Ixelles. Elle est comprise entre une annexe et un immeuble plus haut. Elle respecte le RRU.
- l'appartement aménagé dans les combles est pourvu d'une mezzanine. La hauteur sous plafond sous la mezzanine est de 2.10m, l'espace sous le faite de la toiture est réduit à 2.10m. L'appartement ne dispose que de deux pièces de vie dont la mezzanine réduit la hauteur et la hauteur de la mezzanine est faible, ce qui déroge à l'article 5 du RRU, Titre II.
- De manière générale, les séjours des appartements sont inférieurs à 28m<sup>2</sup>. La densité en logement sur la parcelle est importante. Les appartements ne présentent pas de grande qualité d'habitabilité (petit logement peu aménagé, faible hauteur sous plafond, faible volume habitable).

La commission de concertation estime que la division du bien en deux logements en duplex répondrait mieux au bon aménagement des lieux.

**Avis DEFAVORABLE**



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 26 septembre 2012**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-40510-2012- Enquête n° 126/12**

**Demandeur : GROUPE TRICATEL sprl c/o M. De Valkeneer Vincent**

**Situation : Chaussée de Waterloo de 860 à 862**

**Objet : la transformation lourde d'un immeuble en vue d'y établir une crèche et 2 logements, la redéfinition des limites des jardins afin d'annexer une partie de terrain à l'usage du n°862 (piste de pétanque) et la création d'un fumoir au 1er étage arrière du n°862**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40510-2012 introduite le 19/04/2012 par GROUPE TRICATEL S.P.R.L. c/o Monsieur De Valkeneer Vincent et visant la transformation lourde d'un immeuble en vue d'y établir une crèche et 2 logements, la redéfinition des limites des jardins afin d'annexer une partie de terrain à l'usage du n° 862 (piste de pétanque) et la création d'un fumoir au 1er étage arrière du n° 862 sur le bien sis chaussée de Waterloo 860 et 862 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 – Quartier FLORIDE/LANGEVELD (AR du 15/04/1988) en zone d'habitat en ordre continu avec front commercial, et pour partie en zone de sport de plein air ;

Que la demande déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Dérogation à l'article 4.1 du PPAS n°51 en ce qui concerne l'affectation ;

**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 requises pour les motifs suivants :

- Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS ;
- Application de la prescription générale 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – création d'un équipement d'intérêt collectif dans une zone non prévue à cet effet dans le PPAS ;
- Application du Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne l'extension d'HORECA ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2012 au 10/09/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- La nouvelle demande ne s'inscrit pas dans les remarques que la précédente Commission de Concertation du 29/06/2011 (terrasse et fumoir du BAR A BAR) ;
- L'agitation et le bruit le long de la chaussée de Waterloo sont un phénomène régulier pendant toute l'année. Le bruit engendré à l'arrière du bâtiment, de par l'importante terrasse (ouverte sans autorisation), accessible à la clientèle du bar pendant la nuit est incompatible avec les chambres à coucher des logements supérieurs donnant vers le bois de la Cambre. La piste de pétanque n'est qu'une manière déguisée de faire accepter l'extension de la terrasse ;
- La création du fumoir à l'arrière peut avoir des aspects positifs, car les fumeurs ne se retrouveront plus le long de la chaussée. Il s'indique d'éviter toute nuisance du côté du jardin ;
- L'implantation de la crèche ne semble pas opportune, car l'environnement est fort peu propice à l'accueil de jeunes enfants (amoncellement d'ordures en tout genre le long des façades, odeurs d'alcool et d'urine, ...) ;
- Il y a lieu de veiller à la compatibilité entre les fonctions proposées et le logement (affectation principale de la zone ;

**3 : Déroutement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/04/2012 : dépôt de la demande ;

19/06/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/08/2012 au 10/09/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

26/09/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

#### **4 : Description Situation Existante**

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

- Le quartier d'habitation avec front commercial comprend de nombreux établissements HORECA au rez-de-chaussée d'immeuble avec logements aux étages ;
- Les affectations sur la droite des immeubles sont de type commercial, bureau, manège équestre, ...
- Le tissu bâti est étroit et les jardins exigus, ce qui augmente la promiscuité entre jardins ou cours et logements entourant ces espaces ;
- Considérant que le bien est limitrophe avec le site du Bois de la Cambre (site classé et Natura 2000). L'arrière de la parcelle jouxte des entrepôts et un parking extérieur créant déjà la transition entre l'environnement bâti et le Bois de la Cambre ;
- La chaussée induit des nuisances sonores en raison de son charroi pour les logements, qui disposent cependant d'une zone de calme et de verdure avec la présence de la zone de sport de plein air située en intérieur d'îlot, créant une zone tampon avec celle classée du Bois de la Cambre ;
- L'immeuble sis au n° 862 présente un gabarit de R + 2 + étage en toiture, avec mention d'affectation d'un HORECA et d'un unique studio aux étages de l'immeuble. Cet immeuble comprend également une annexe sur deux niveaux, dont le rez est déjà à usage de l'HORECA ;
- L'immeuble est affecté de façon continue au commerce, à savoir un débit de boissons, depuis 1978 (voir pièces jointes). L'exploitation a été reprise en 1993 par les demandeurs de permis ;
- L'espace très réduit du jardin a fait l'objet du PV 08/19 pour la création d'une terrasse empiétant sur la parcelle voisine de gauche, objet de la présente demande. La parcelle voisine de droite compte une importante terrasse non autorisée s'étendant jusqu'au bout du terrain (limite avec le Bois de la Cambre) ;
- L'immeuble sis au n° 860 présente un gabarit similaire à la maison voisine de droite (les gabarits sont relativement cohérents dans cette portion de la chaussée) et est affecté au logement. Cet immeuble a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction (PV 11/22) en date du 13 juillet 2011 relatif à la démolition des annexes arrières pour environ 5,60 m sur 4,50 m sur deux niveaux, à savoir l'entresol et le rez-de-chaussée. Cet immeuble est actuellement occupé par un locataire qui occupe le deuxième étage ;

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

- Vise à redessiner les deux parcelles cadastrales visées par la demande. Ainsi, le fond de la parcelle du 862 sera relié au fond de la parcelle du 860 afin d'y créer un espace d'activité de plein air, à savoir une piste de pétanque, directement accessible par le 862 et sa terrasse ;
- Vise la rénovation lourde et à la transformation de l'immeuble en vue d'y établir une crèche au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage, ainsi que deux studios au deuxième étage et dans les combles. Une extension arrière est également prévue au rez-de-chaussée, afin d'apporter une surface suffisante pour accueillir une dizaine d'enfants.
- Inclut l'aménagement d'un « fumoir » dans la dernière pièce située au premier étage de l'annexe du 862, vers le fond de la parcelle. L'installation de ce « fumoir » est en effet requis par la loi du 22 décembre 2009 « *instaurant une réglementation générale relative à l'interdiction de fumer dans les lieux fermés accessibles au public et à la protection des travailleurs contre la fumée du tabac* ». L'installation de ce fumoir consiste concrètement à isoler acoustiquement l'ensemble de la pièce, dont les fenêtres sont condamnées, à la rendre résistante au feu sur la base de certaines normes imposées pour ce type d'usage, et à installer un système d'extraction. Le « fumoir » est accessible par un escalier indépendant.
- Deux sorties de secours sont implantées et un système de ventilation et de détecteur de concentration de Co<sub>2</sub> est mis en place avec une évacuation de l'air vicié en toiture. Cette évacuation est munie d'un filtre et d'un silencieux. Ces travaux n'ont posé aucune question de stabilité et consistent en de simples travaux d'aménagement intérieurs. Ils ont d'ores et déjà reçu l'aval du SIAMU ;
- Propose l'aménagement d'une piste de pétanque installée dans la zone de sport en plein air du PPAS. C'est par le rez-de-chaussée du commerce et par sa terrasse que la piste de pétanque sera accessible. La piste est placée à l'arrière des habitations qui sont, en outre, préservées par une végétation indigène dense et variée (charme commun, noisetier, genêt à balais, troène commun, qui peuvent être taillés et ne produisent pas de fruits salissants), en

plus des murs de séparation des jardins et des bambous déjà présents dans le jardin voisin.  
L'espace couvert en fond de parcelle sera affectée en annexe à la zone de sport de plein air ;

## **6 : Évaluation préalable des incidences**

Considérant que le bien est limitrophe avec le site du Bois de la Cambre ;

Que le Bois de la Cambre a fait l'objet d'un classement le 18 novembre 1976 et d'une désignation comme Zone Spéciale de Conservation « Natura 2000 » le 7 décembre 2004 ;

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

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- L'affectation tant existante (HORECA) que projetée (crèche) s'inscrit dans un tissu bâti existant d'utilisation mixte, le long de la chaussée de Waterloo ;
- La piste de pétanque, en fond de parcelle, ne sera pas éclairée la nuit. L'arrière de la parcelle jouxte des entrepôts et un parking extérieur créant déjà la transition entre l'environnement bâti et le Bois de la Cambre ;

## **7 : Motivation sur la demande**

Considérant que le projet fait suite à de nombreuses autres demandes antérieures et non abouties ;

Considérant les déclarations faites en séance par le demandeur, notamment quant à l'utilisation de la piste de pétanque de 17h à 22h, et les moyens à mettre en œuvre pour garantir l'isolation acoustique du fumoir et le fait qu'il n'y sera pas diffusé de musique et que des boissons n'y seront pas servies ;

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

- Le projet propose de rénover et de donner une nouvelle vie à l'immeuble situé au 860 de la chaussée de Waterloo. Cet immeuble sera, en effet, rénové, transformé et à nouveau occupé par une fonction en pénurie en Région Bruxelles-Capitale, à savoir une crèche. Il propose par ailleurs la création de petits logements supplémentaires de qualité. La typologie de logements retenue - à savoir deux petits logements de qualité plutôt qu'un duplex familial - correspond au caractère commerçant de cette partie de la Chaussée de Waterloo, à son noyau HORECA, et à l'importance du trafic qu'elle accueille. Le bien est agrandi dans le respect des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 et du PPAS, s'intégrant au cadre bâti environnant ;
- Le projet tente de réaliser les objectifs du PPAS par la création d'une piste de pétanque, laquelle sera accessible par le rez-de-chaussée du commerce, et donc complémentaire à ce commerce de nuit. La terrasse non autorisée est maintenue. L'occupation des espaces extérieurs figurant dans les documents d'archives démontrent que la zone située à la sortie de l'immeuble était utilisée comme stockage des déchets et non comme terrasse pour la consommation ;
- L'installation du « fumoir » permettra, par ailleurs, d'empêcher les consommateurs du commerce de fumer sur le trottoir. La pièce qui leur sera réservée sera insonorisée. Comme il s'agit de la dernière pièce de l'annexe arrière, elle n'est contigüe à aucune habitation. Les extracteurs seront munis d'un silencieux et de filtres qui empêcheront les nuisances sonores et olfactives dues au traitement des fumées. Néanmoins cet espace, anciennement utilisé par l'HORECA, rénové et isolé acoustiquement pourrait servir de fumoir afin de limiter les nuisances de bruit tant dans le jardin qu'en voirie (respect du cadre bâti environnant – habitat) ;
- Afin de limiter les nuisances en voirie, un sas d'accueil a été aménagé à l'intérieur de l'immeuble afin d'éviter que des files ne se créent sur la voirie et que le bruit se propage vers l'extérieur ;
- La crèche constitue un équipement de proximité et ne devrait pas générer des déplacements motorisés importants. Elle ne comporte que 10 lits, ce qui implique un maximum de 20 mouvements (parents) par jour en semaine et aucun déplacement le week-end.  
Des places de parkings sont disponibles en voirie durant es horaires d'activité de la crèche et la proximité du bois de la Cambre, ainsi que le local réservé au dépôt des poussettes et des vélos favoriseront également les déplacements doux. Le quartier, en outre, desservi par les points d'arrêts de bus ;

Considérant que ce quartier très dense subit déjà beaucoup de nuisances de bruit par la présence de la chaussée de Waterloo, et les nombreux HORECA ou activités diverses implantés aux rez-de-chaussée ;

Que les étages des immeubles sont principalement affectés aux logements (affectation principale de la zone du PPAS n° 51) ;

Considérant que l'immeuble au n° 862 comprend de grandes surfaces aux étages, à affecter en réserve ou bureau ;

Que le PPAS permet l'extension de certains commerces au 1<sup>er</sup> étage. Les espaces proposés ne sont pas destinés à accueillir le public ;

Que ces espaces garantissent une zone tampon entre l'HORECA et le logement située au 2<sup>ème</sup> étage ;

Que les étages des immeubles contigus sont affectés en logement ou au bureau, et qu'il y a lieu de protéger leur tranquillité ;

Que néanmoins, il s'indique de réserver la pièce à rue à une fonction plus noble pour l'animation de la façade depuis l'extérieur, afin d'améliorer la lisibilité du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble et assurer un meilleur contrôle social de la chaussée ;

Qu'il s'indique d'inverser les fonctions bureau et réserve ;

Considérant que la création d'un espace fumoir ne peut pas multiplier les nuisances pour les logements environnants, ce que le projet prévoit ;

Considérant que la cour/jardin existante est très exiguë et se situe à promiscuité immédiate des logements voisins ;

Que les espaces ont été pratiquement entièrement minéralisés, au détriment d'aménagements paysagers ;

Considérant que vu son exiguïté et son aspect verdurisé originel, cet espace est incompatible avec une terrasse affectée à l'HORECA ;

Qu'elle est implantée à proximité d'une zone de sport de plein air au PPAS n° 51, mais également à proximité des logements voisins et en vue directe ;

Que le projet prévoit une importante zone en fond de parcelle, dédiée à une piste de pétanque diurne et un bâtiment accessoire à cette activité ;

Que ces zones seront accessibles depuis le bar et, de ce fait, complémentaires car non distinctes ;

Que ces activités (piste de pétanque et buvette) seront situées à proximité directe et très visibles des arrières des logements et des espaces de repos et jeux de la crèche (n° 860) ;

Que la division des jardins, telle que proposée, ne répond pas au bon aménagement des lieux, vu les particularités de la parcelle (étroitesse, hauteur du bâtiment à rue), ne permettant pas un usage suffisant du jardin ;

Considérant de surcroît que vu les particularités des lieux et notamment la promiscuité des logements et de la crèche avec l'établissement, il y a lieu de protéger l'intérieur de l'îlot et de répondre aux objectifs du PRAS, du RRU et du PPAS ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence de supprimer tout passage public ou commercial en intérieur d'îlot depuis la chaussée et donc d'y supprimer tout aménagement de terrasse au profit du jardin de pleine terre attribué à la crèche ;

Qu'un petit abri pour l'entreposage des jeux de jardin pourrait s'envisager ;

Considérant que l'extension du commerce via la terrasse (à régulariser) est susceptible d'accroître les problèmes de mobilité et les nuisances sonores engendrées par les usagers ;

Qu'il s'indique de respecter le parcellaire pour la division des jardins ;

Que la limite entre les 2 parcelles doit être clairement matérialisée par la construction d'un mur acoustique de 2 mètres de hauteur maximum ;

Que la terrasse pour l'HORECA peut se concentrer le long de la façade du n° 862 ;

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

- Le PPAS n° 51 en vigueur, protège le logement des activités portant atteinte à la tranquillité des logements ;
- Au regard de l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (ouverture ou extension de certains commerces), le projet peut s'envisager moyennant certaines modifications ;
- l'application de la prescription générale 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) - création d'un équipement d'intérêt collectif dans une zone non prévue à cet effet dans le PPAS, le projet de crèche rejoint les objectifs du PPAS, car compatible avec le logement et adressé à un public de proximité en demande ;

### **8 : 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 :

- Réserver la pièce à rue du 1er étage (862) à une fonction plus noble pour l'animation de la façade depuis l'extérieur, afin d'améliorer la lisibilité du 1er étage de l'immeuble et assurer un meilleur contrôle social de la chaussée. Inverser les fonctions bureau et réserve ;
- Respecter le parcellaire initial pour la division des jardins et matérialiser la limite séparative par un mur acoustique de 2 mètres de haut maximum;
- Supprimer tout passage public ou commercial en intérieur d'îlot depuis la chaussée et donc supprimer tout aménagement de terrasse au profit du jardin de pleine terre attribué à la crèche. Un petit abri pour l'entreposage des jeux de jardin pourrait s'envisager ;
- Limiter la terrasse à l'usage de l'HORECA à la largeur de la façade du n° 862 et à la profondeur de l'accès de secours vers le bien voisin de droite. Le solde non accessible doit être aménagé en pleine terre et recevoir un aménagement paysager de qualité ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement de l'établissement HORECA peut s'envisager, et dans le respect des prescriptions du PPAS, et en ce que l'habitabilité de l'immeuble de logements sera améliorée ;
- d'être accessoires en ce que les gabarits du bâti sont conservés et l'aménagement du jardin, voire de l'intérieur d'îlot, seront de meilleure qualité et compatibles avec la fonction principale de la zone (logement) ;
- de répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements prévus seront compatibles avec le logement.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 26 septembre 2012**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-40499-2012- Enquête n° 127/12**

**Demandeur : Madame Stehman Véronique**

**Situation : Rue Edith Cavell 178**

**Objet : le changement d'utilisation d'un commerce en salon de dégustation**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40499-2012 introduite le 16/04/2012 par Madame Véronique Stehman et visant le changement d'utilisation d'un commerce en salon de dégustation sur le bien sis rue Edith Cavell, 178;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AR du 15.04.1988) auquel elle se conforme ;

**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:

- l'ouverture d'un HORECA (règlement communal d'urbanisme),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27.08 au 10.09.2012 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- le projet va créer des nuisances en intérieur d'ilot si une terrasse y est aménagée,
- le quartier est résidentiel, il faut le préserver,
- les effluves de cuisine doivent être conduits vers les cheminées donnant en toiture afin d'éviter toute nuisance olfactives et sonores,

**3 : déroulement de la procédure**

16.04.2012: dépôt de la demande

03.07.2012: accusé de réception d'un dossier complet

27.08 au 10.09.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

**4 : description Sitex**

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

- l'immeuble mixte est composé d'un rez-de-chaussée commercial et de 2 appartements,
- la parcelle comprend un jardin, accessible uniquement par le rez-de-chaussée,
- l'immeuble est proche de l'angle du Bosveldweg et de l'école Notre-Dame aux Champs,
- le long de ce tronçon de la rue, les constructions sont implantées en recul,
- l'immeuble de droite présente une zone de recul verdurisée (haie + arbre), les zones de recul des immeubles de gauche sont entièrement minéralisées,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise le changement d'utilisation d'un commerce en salon de dégustation en horaire diurne, qui ne sera pas ouvert le WE;

**6 : motivation sur la demande**

Considérant que le projet suscite les observations suivantes :

- le salon de dégustation projeté est un commerce de proximité proposant des repas sains et naturels, le matin, le midi et au goûter,
- cet usage est compatible avec le logement,
- la terrasse et le jardin sont accessibles uniquement par le commerce, mais ils ne peuvent pas être utilisés par la clientèle de l'activité commerciale,
- la couverture de la cour réduit les éventuelles nuisances sonores de l'HORECA,
- la zone de recul de l'immeuble est entièrement minéralisée, une haie doit être plantée à 0.30m de l'alignement,

**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 :

- raccorder la hotte de la cuisine à une cheminée de l'immeuble, afin de garantir un fonctionnement optimal. Cet aménagement est à préciser en plan,
- empêcher l'usage de la terrasse et du jardin à la clientèle, même sans consommation ou pour fumer,
- dans la zone de recul, planter une haie vive à 0.30m de l'alignement, en vue de respecter le prescrit du PPAS. Cette haie est à planter au courant de l'hiver 2012-2013,
- compléter l'aménagement du jardin par la plantation de 3 arbres à hautes tiges, à plus de 2 mètres des limites de la parcelle. Ces arbres sont à planter au courant de l'hiver 2012-2013,

Que ces modifications :

- sont accessoires en ce qu'elles visent à réduire l'impact éventuel du projet en intérieur d'îlot,
- visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les jardins sont à usage résidentiel tout autour du projet,
- visent à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être restituée en jardinet,
- ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus et 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 ;

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 FAVORABLE aux conditions émises ci-avant

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 26/09/2012**  
**objet n°6**

**Dossier 11/2 - Enquête n°128/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Van Eetvelde**

**Situation : Rue du Bourdon**

**Objet : CU en vue de la construction d'un immeuble à 8 appartements**

**AVIS**

Vu l'heure tardive, la Commission de concertation remettra son avis lors de sa prochaine séance le mercredi 3 octobre 2012.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 26 septembre 2012**  
**objet n° 7**

**Dossier 16-40505-2012- Enquête n° 130/12**

**Demandeur : Madame Favresse Antoinette**

**Situation : Avenue Coghen 15**

**Objet : l'extension d'une maison unifamiliale, l'aménagement d'un cabinet médical et la modification de la façade arrière**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40505-12 introduite par Madame Favresse Antoinette visant l'extension d'une maison unifamiliale, l'aménagement d'un cabinet médical et la modification de la façade arrière sur le bien sis Avenue Coghen 15;

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 devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o dérogation au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 6 (hauteur de la toiture) et 11 (aménagement de la zone de recul);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 27.08 au 10.09.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o la rehausse du mitoyen de débord de la façade du n°13,
- o la création d'une terrasse en toiture sans zone de recul légale de 1.90m,
- o la rehausse du mitoyen du côté du n°17 qui porte ombrage sur des panneaux solaires. Ces panneaux solaires ne sont pas signalés dans la demande,
- o l'emplacement de parking de la zone de recul qui a été réalisée par l'ancien propriétaire,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 28.06.2012;

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

- o Vivaqua du 28.08.2012,

**4 : description Sitex**

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

- o les maisons sont implantées en recul, généralement de gabarit bel étage +2+T, avec garage en demi sous-sol,
- o la maison mitoyenne (PU 8771 du 1913) de gabarit bel étage +2, le rez-de-chaussée est très haut sous plafond à l'avant (5.10m), à l'arrière deux niveaux se répartissent entre le niveau jardin et le "1<sup>er</sup> étage",
- o le 2<sup>ème</sup> étage comprend 2 chambres à l'avant et des combles à l'arrière,
- o la façade arrière comprend deux balcons suspendus en bois, les baies présentent des linteaux arqués,
- o la maison est située proche de l'angle de la chaussée d'Alseberg,
- o la zone de recul comprend la pente de garage et un emplacement de stationnement établi sans permis d'urbanisme,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o l'extension du 2<sup>ème</sup> étage, en remplaçant les combles par une toiture plate,
- o l'aménagement de 2 cabinets médicaux au rez-de-chaussée et rez-de-jardin,
- o l'aménagement des locaux de vie au 1<sup>er</sup> étage et des chambres au 2<sup>ème</sup> étage étendu,
- o l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de la maison accessible par un édicule en verre, protégée par un bac en chêne sur 3 côtés, sans préserver de recul suffisant par rapport aux maisons voisines,
- o la transformation de la façade arrière en :
  - supprimant les balcons,

- transformant toutes les baies (linteaux droits),
- proposant au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage une large baie vitrée sur les 2 étages et un balcon sur la largeur de la façade au 1<sup>er</sup> étage d'une profondeur de 1.6m, entre les deux murs mitoyens,

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

Considérant que le projet vise la rénovation d'une maison unifamiliale;

Considérant que plus particulièrement, le projet suscite les remarques suivantes :

- o la transformation de la façade arrière supprime des éléments architecturaux typiques,
- o la création d'une vaste baie sur deux étages a un impact important en intérieur d'îlot, tant visuel que lumineux. Les deux étages supérieurs ne sont pas en harmonie avec les étages inférieurs. La typologie d'atelier d'artiste de la verrière ne répond pas à l'usage des locaux.

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité:

- o dérogation au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 6 (hauteur de la toiture)
- o et 11 (aménagement de la zone de recul);

le projet suscite les observations suivantes :

- o la zone de recul, à droite de la rampe de garage a été aménagée en place de parking, sans permis d'urbanisme, ce qui dénature l'esthétique de la zone de recul et en réduit sa verdurisation. Il y a lieu de restituer une zone de recul plantée, protégée par une grille ou des murets,
- o la transformation du versant arrière de la toiture entraine la rehausse des deux murs mitoyens,
- o l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de la maison ne respecte pas le code civil. Les bacs en chêne doivent être placés à 1.9m des façades et des axes mitoyens afin d'éviter les vues sur les parcelles voisines et l'effet "mirador" que provoque un tel aménagement,

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

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

- o restituer la partie droite de la zone de recul en jardinet planté et protégé par un muret, une haie ou une grille,
- o reculer les bacs à plantes de la toiture de sorte à créer un recul de 1.9m par rapports aux façade et axes mitoyens, afin de limiter l'effet mirador de la terrasse,
- o réduire l'impact visuel de la baie vitrée en façade arrière en revoyant sa conception de manière à ce qu'elle soit moins intrusive en intérieur d'îlot,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à réduire l'impact visuel du projet en intérieur d'îlot,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul est non conforme et la verrière arrière est intrusive en intérieur d'îlot,
- o Visent à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être restituée en jardinet,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application.

Considérant qu'il s'indique en conséquence de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus et 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 ;

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 FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 26 septembre 2012**  
**objet n° 8**

**Dossier 16-40513-2012- Enquête n° 129/12**

**Demandeur : Monsieur Merckx**

**Situation : Avenue des statuaires 145 a**

**Objet : la transformation d'une habitation avec création d'une lucarne et l'abattage de 3 arbres**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40513 introduite par Monsieur Merckx visant la transformation d'une habitation avec création d'une lucarne et l'abattage de 3 arbres sur le bien sis Avenue des Statuaires de 145 à A;

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

o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 27.08 au 10.09.2012:

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 20.04.2012;

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

o Vivaqua du 28.03.2012,

o Service vert, favorable, vu la proximité de la façade, ces arbres sont trop grand en zone de recul,

**4 : description Sitex**

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

o 2 maisons jumelées présentent un gabarit similaire, le niveau du faite étant identique et continu,

o la maison 3 façades est implantée en recul,

o 3 bouleaux en zone de recul sont envahis par un lierre, 2 sont très proches de la façade,

o en façade arrière, la maison présente une extension qui a été réalisée dans le versant arrière de la toiture, couverte par une toiture en ZINC légèrement pentue,

o la maison voisine bénéficie d'une large lucarne sur le versant arrière de la toiture,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o l'aménagement du grenier en 1 chambre et salle de douche,

o la construction d'une large lucarne pour offrir une hauteur sous plafond de +/- 2.30m, sur la largeur du versant de toiture, dont la façade est partiellement opaque dû à l'usage de la salle de douche,

o l'abattage des 3 bouleaux,

**6 : motivation sur la demande**

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

o la zone de recul est trop étroite pour comprendre de grands arbres;

o ceux-ci sont dès lors trop proches de la façade;

o la largeur de la lucarne déroge au Titre du Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6;

o cependant, elle est située à l'arrière d'une toiture plate et que la maison voisine de gauche bénéficie également d'une large lucarne similaire;

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

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 26 septembre 2012**  
**objet n° 9**

**Dossier 16-40515-2012- Enquête n° 131/12**

**Demandeur : Madame Szeker D Kosalise SA**

**Situation : Rue Beeckman 26**

**Objet : la démolition et reconstruction d'une maison de repos**

**AVIS**

Vu l'heure tardive, la Commission de concertation remettra son avis lors de sa prochaine séance le mercredi 3 octobre 2012 et sera consultable sur le site de la Commune ([www.uccle.be](http://www.uccle.be) - commission de concertation) dès le vendredi 5 octobre 2012.