

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE  
Séance du 28 mars 2012 / Zitting van 28 maart 2012

- 1) Approbation des P.V. de la séance du 30/03, 06/04, 27/04, 04/05/2011  
Goedkeuring van de verslagen van de zitting van 30/03, 06/04, 27/04, 04/05/2011
- 2) 034/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.234-2011  
Situation : Rue de la Seconde Reine, 9  
Demandeur : OUCAY (SYLLA)  
(la transformation d'un immeuble de rapport en maison uni-familiale et  
la construction d'une annexe)
- 3) 035/12 – Demande de permis de lotir n° 439ter-2011  
Situation : Avenue Wellington, 38-40  
Demandeur : FRANZI  
(la modification du permis de lotir n°439bis)
- 4) 033/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.331-2011  
Situation : Avenue Groelstveld, 48  
Demandeur : MULLIEZ  
(la transformation d'une maison uni-familiale et la modification de la toiture)
- 5) 036/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.338-2011  
Situation : drève de Lorraine, 25  
Demandeur : DREAM FOUNDATION (KOLZOFF)  
(la transformation et l'extension de maisons dans une grande propriété)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28 mars 2012**  
**objet n°02**

**Dossier 16-40234-2011- Enquête n° 34/12**  
**Demandeur : Monsieur Sylla Yacouba Oucay S.P.R.L.**  
**Situation : Rue de la Seconde Reine 9**  
**Objet : la transformation d'un immeuble de rapport en maison uni-familiale et la construction d'une annexe**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40234-11 introduite par Monsieur Sylla Yacouba Oucay S.P.R.L. visant la transformation d'un immeuble de rapport en maison unifamiliale et la construction d'une annexe sur le bien sis Rue de la Seconde Reine 9;

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 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 27.02.2012 au 12.03.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- l'extension va boucher la vue depuis la chambre et la salle de bains et renferme la terrasse de la maison voisine,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08.02.2012;

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

- Vivaqua du 1.03.2012;

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier est composé de maisons typique bruxelloise,
- la maison de type bel étage, est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mitoyen de droite et d'une petite annexe à l'entresol,
- la maison de droite bénéficie d'une annexe accolée au mitoyen de droite sur deux niveaux,
- la maison de gauche a une petite annexe à l'entresol,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la création d'une troisième pièce en enfilade sur la largeur de la parcelle,
- la création d'une terrasse au niveau du séjour, le jardin est plus bas de +/- 1m,
- la création d'une annexe à l'entresol, qui dépasse la profondeur des maisons voisines de 3m et d'une petite terrasse conforme au code civil,
- la modification de la porte d'entrée en un ouvrant plus large, de facture plus moderne,

**6 : motivation sur la demande**

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

Considérant que la maison de droite présente une implantation similaire à la demande, avec une annexe au 1<sup>er</sup> étage sur la profondeur de la 3<sup>ème</sup> pièce;

Que l'annexe proposée, située à l'entresol est moins haute et moins profonde que l'annexe voisine ;

Que dès lors, vu les particularités des lieux, la demande est moins imposante en intérieur d'îlot et que la dérogation à la profondeur est admissible;

Considérant que le balcon du 1<sup>er</sup> étage est conforme au code civil;  
Considérant que la porte d'entrée présente deux battants symétriques;  
Que la modification de la porte respecte la hauteur des battants existants, mais présente un aspect plus moderne qui s'écarte des portes traditionnelles bruxelloises;  
Considérant qu'en séance, le demandeur signale qu'il renonce à la lucarne ;

**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 :

- privilégier le maintien de la porte existante ou la remplacer par une porte à l'identique ;
- corriger le plan en fonction de la suppression de la lucarne ;

Que ces modifications :

- sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur l'esthétique de la porte d'entrée,
- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la modification de la porte fait perdre un aspect esthétique typique bruxellois,
- Ne modifient pas l'objet de la demande,

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

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28 mars 2012**  
**objet n° 03**

**Dossier PL-439-ter - 2011- Enquête n° 035/12**  
**Demandeur : Monsieur Franz Fabrizio**  
**Situation : Avenue Wellington de 38 à 40**  
**Objet : la modification du permis de lotir n° 439bis**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de modification de permis de lotir n° 439 ter, introduite par Monsieur Franz Fabrizio, visant la modification du permis de lotir n° 439bis sur le bien sis Avenue Wellington de 38 à 40;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;  
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48bis et ter Quartier Sud-Est (AGRB 100693) auquel il déroge en matière d'implantation ( application de l'art. 155 §2 du COBAT) ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° III du PdL n°439bis octroyé par le Collège en date du 30/11/1999, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et auquel, il se conforme ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 27/02/2012 au 12/03/2012, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 23/02/2012 ;  
Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme n°40245 est en cours de procédure pour implanter une villa uni-familiale sur ce lot ;

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas dans la verdure, soit uni-familiale, soit à appartements ;
- Le permis de lotir couvre le terrain de la demande s'implante entre les avenues Wellington, Eglantiers et Fond Roy et présente un très important vallon au centre de la parcelle, ce qui a donné comme objectifs de privilégier les constructions en bordure de parcelle et d'éviter le centre du terrain au profit du respect du caractère de cet intérieur d'îlot ;
- Les constructions présentent ainsi des gabarits différents entre les immeubles à appartements de l'avenue Fond Roy et les villas implantées avenue Wellington ;
- Le Lot II est implanté avenue Wellington et faisait partie de la propriété bâtie d'une grande villa implantée sur le Lot IV, à droite de la parcelle ;
- Il est aménagé pour partie en jardin de celle-ci et comprend l'entrée carrossable de la villa et une ancienne piscine ;
- Le terrain du Lot III présente également une légère pente descendante vers l'intérieur de l'îlot qui s'accroît en talus en fond de parcelle ;
- La parcelle est profonde et est bordée sur sa limite parcellaire gauche par le chemin d'accès du terrain de fond, où s'implante une villa R+1, à un niveau nettement plus bas que celui de l'avenue ;
- Elle est orientée Sud-Ouest à rue , ce qui justifie l'implantation en fond de parcelle du Lot IV, afin de profiter de la bonne orientation du jardin

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Porte sur la modification de superficie du LOT III, afin de joindre la partie de la parcelle servant d'accès au Lot IV à celui-ci ;

- Conserve encore une superficie de plus de 27 ares pour la parcelle, ce qui se conforme au prescrit du PPAS 48 bis et ter dans lequel se situe le bien (minimum 14 ares);
- Diminue en conséquence la superficie totale construite potentielle de la parcelle par rapport à la situation du permis 439 bis ;
- Modifie également l'emprise constructible du terrain en fond de parcelle, au-delà des 40 mètres par rapport à l'alignement, portant le recul parcellaire à 10 par rapport à la limite mitoyenne gauche et celle du fond du terrain ;
- Conserve la possibilité de créer 3 logements sur la parcelle et non plus 4 tel que dans le permis de lotir 439 bis ;
- Conserve les autres prescriptions du permis de lotir en vigueur ;

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

Considérant que la modification du permis de lotir s'inscrit dans les objectifs du PPAS 48 bis et ter, et notamment dans sa protection des intérieurs d'îlot ;

Considérant que la modification de superficie du Lot III conserve la possibilité d'y créer d'agréable logements et d'en assurer un environnement paysager de qualité ;

Considérant que la modification de surfaces et d'emprise prévue tentent de se conformer au prescrit du PPAS et en assure le respect des objectifs ;

Considérant que la demande en dérogation de ne prévoir que 8 mètres de recul par rapport à la limite latérale droite et au-delà des 40 mètres depuis l'alignement, existait déjà dans le permis de lotir en vigueur et se situe du côté de la parcelle du demandeur ;

Considérant que cette possibilité participe à la qualité de construction de cette parcelle, vu sa bonne orientation côté rue ;

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 l'art. 155 §2 du COBAT en ce qui concerne la dérogation à l'implantation du PPAS 48 bis et ter (soit le recul de 8 au lieu de 10 mètres par rapport à la parcelle de droite et au-delà des 40 mètres par rapport à l'alignement), peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le fait que :
  - Le demandeur de la modification du Lot III soit le propriétaire du Lot IV vis-à-vis duquel la dérogation est demandée ;
  - Les particularités des lieux font apparaître que toute implantation de bâtiment se fera de préférence en fond de parcelle afin de dégager le jardin du côté de la bonne orientation

Considérant dès lors que la modification du permis de lotir telle que présentée répondra au bon aménagement des lieux.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28 mars 2012**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-40331-2011- Enquête n° 33/12**

**Demandeur : Monsieur Mulliez Grégory**

**Situation : Avenue Groelstveld 48**

**Objet : la transformation d'une maison uni-familiale et la modification de la toiture**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40331-11 introduite par Monsieur Mulliez Grégory visant la transformation d'une maison unifamiliale et la modification de la toiture sur le bien sis Avenue Groelstveld 48;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant (partiellement) ;

**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 :

- 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 27.02.2012 au 12.03.2012:

- 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 08.02.2012;

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

- Vivaqua du 28.02.2012;

**4 : description Sitex**

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

- le quartier est composé de parcelles relativement étroites et de maisons unifamiliales 4 façades, les zones latérales sont réduites, les toitures sont à versants ou plates,
- la maison unifamiliale présente un gabarit R+1+T en façade avant et R+T en façade arrière, le niveau de la rue est 0.45m plus bas que le garage et le niveau du jardin est 2.62m plus haut,
- elle est implantée proche des limites de la parcelle (entre 1 et 1.7m),
- elle est couverte d'une toiture à plusieurs versants, la toiture est marquée par une corniche débordante,
- en façade arrière et latérale, une extension de gabarit rompt la corniche, en dysharmonie avec le volume d'ensemble,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la rénovation et la transformation de la maison,
- la suppression de l'extension arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- la modification de baies en vue de les agrandir,
- la transformation de la toiture en vue d'agrandir l'espace sous toiture et y aménager 3 chambres,

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

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

Considérant que la suppression de l'annexe arrière améliore la volumétrie de la maison en intérieur d'îlot;

Que la façade arrière en pignon permet d'agrandir les espaces sous combles et ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Considérant qu'en façade avant, la modification des pans de toiture et la création de grandes baies vitrées modifie les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en augmentant la hauteur perçue des façades;

Que cependant le quartier est composé de maisons de gabarits et de styles architecturaux très différents.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28 mars 2012**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-40338-2011- Enquête n° 036/12**

**Demandeur : Monsieur Kolzoff Markus Dreamplace Foundation**

**Situation : Drève de Lorraine 25**

**Objet : la transformation et l'extension de maisons dans une grande propriété**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40338, introduite par Monsieur Kolzoff Markus Dreamplace Foundation, visant la transformation et l'extension de maisons dans une grande propriété sur le bien sis Drève de Lorraine 25;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, pour partie en zone de protection du bien classé de la Forêt de Soignes et le long d'un espace structurant;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation pour le motif suivant :

- L'application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 27/02/2012 au 12/03/2012 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 délivré en date du 14/02/2012

Considérant que le projet de transformations et d'extension des logements se situe en dehors de la zone de protection du bien classé de la Forêt de Soignes ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- o La grande parcelle de la demande s'implante au coin de la Drève de Lorraine et de l'avenue des Chalets ;
- o La Drève de Lorraine se caractérise par ses allées d'arbres qui assurent la transition entre la Forêt et la ville ;
- o La maison principale de la parcelle, petit château datant du début du siècle, est implantée au centre de la parcelle, également au-delà de la zone des 60 mètres de protection de la Forêt de Soignes ;
- o Le jardin a fait l'objet d'un permis récent n° 38288 pour son aménagement paysager avec création d'une belle pièce d'eau en fond de parcelle et le maintien de ses arbres remarquables ;
- o La propriété compte plusieurs bâtiments annexes, implantés sur ses abords :
  - o Une petite habitation à l'entrée du site, implanté tout proche de la drève de Lorraine et de la limite parcellaire droite de la parcelle, de gabarit R+toiture de type « mansart » et de style complémentaire à celui du « château » ;
  - o Un ensemble de bâtiments plus récent implanté le long de l'avenue des Chalets et en mitoyenneté du fond du terrain, de style « normand » et comprenant :
    - Une maison 4 façades , de gabarit R+1+toiture, implantée un peu en recul par rapport à l'avenue des Chalets ;
    - Une petite maison de « concierge », implantée à l'alignement sur l'avenue des Chalets et en mitoyenneté du fond de parcelle, qui se prolonge le long de cette mitoyenneté par des annexes ;



- o La parcelle qui jouxte cette mitoyenneté commune, perpendiculaire à l'avenue des chalets, comporte également une implantation atypique le long de cette mitoyenneté :
  - o La maison principale, avec un gabarit de R+1+toiture, dont le pignon est en attente sur la mitoyenneté ;
  - o Un bâtiment de gabarit R+ toiture, au faîte parallèle à la mitoyenneté, qui prolonge la maison principale vers l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le « château » dans son parc paysager et sa dépendance proche de l'entrée du site drève de Lorraine ;
- o Porte sur le réaménagement de l'ensemble des bâtiments implantés le long de l'avenue des Chalets :
  - o Conserve et rénove à l'identique la maison 4 façades implantée avec recul par rapport à l'avenue pour les invités, en ouvrant les espaces intérieurs afin de leur donner plus d'ampleur et d'éclairage naturel ;
  - o Démolit et reconstruit quasi à l'identique la petite maison de concierge implantée à l'alignement de l'avenue de Chalets et en mitoyenneté ;
  - o Démolit les annexes derrière cette habitation et reconstruit un logement de fonction, de gabarit R+1, qui reprend le profil du pignon existant en attente en mitoyenneté ; Opte pour un parti architectural qui reprend les rythmes et dessins du style « normand de la maison de concierge existante, de sorte à former un ensemble cohérent avec celle-ci ;
  - o Construit toujours en mitoyenneté, le long du bâtiment de la propriété voisine, un bâtiment de gabarit R+ toiture, toujours dans le même style, pour accueillir 3 emplacements de parcage

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

Vu les explications données en séance ;

Considérant que le projet propose de conserver, quitte à démonter et reconstruire à l'identique des bâtiments anciens qui font partie du petit patrimoine communal et sont annexes à la maison principale du même style ;

Considérant que les logements rénovés et construits s'inscrivent tant en implantation qu'en volume dans cette partie de la propriété au bâti atypique par rapport au bâti plus récent du quartier;

Considérant que le projet des garages derrière les maisons termine l'ensemble des constructions par un volume plus bas, mais qu'il s'indique de limiter au strict minimum les aires carrossables en intérieur d'îlot, au profit du parc existant

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

- o L'application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) qui peut s'envisager en raison du respect du caractère paysager du par cet du peu d'impact du projet par rapport à l'ampleur de la propriété ;

#### **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 à la condition de réduire au stricte minimum les aires carrossables, et notamment celles d'accès et de manœuvre devant les nouveaux garages ;

Considérant que cette modification est accessoire en ce qu'elle vise à maintenir le caractère paysager de ce par cet ne modifie pas le programme de la demande telle qu'introduite ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

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