

Séance du 3 octobre 2012 / Zitting van 3 oktober 2012  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 143/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.531-2012  
Situation : Avenue de Boetendael, 74  
Demandeur : Dimitri CLEENEWERK de CRAYENCOUR et Céline FREMAULT  
(la rehausse d'un étage d'une maison uni-familiale)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°8.871  
Situation : Avenue De Fré, 269  
Demandeur : Les Hêtres A.C.P.  
(parking en sous-sol)
- 3) – Aanvraag om milieuvergunning klasse 1B dossier n°8.970  
Ligging : Waterlooosteenweg, 1407  
Demandeur : OCTA nv  
(benzinstation)
- 4) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.000  
Situation : Avenue Winston Churchill, 37-39  
Demandeur : Copropriété Le Churchill A.C.P.  
(parking en sous-sol)
- 5) 146/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.466-2012  
Situation : Avenue du Fort-Jaco, 42  
Demandeur : M. et Mme BONNEMOY  
(la démolition reconstruction d'une habitation avec extension en toiture)
- 6) 148/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.520-2012  
Situation : Chaussée de Waterloo, 1359h  
Demandeur : Monsieur BARON Ram  
(la rehausse d'un immeuble mixte et la création d'un logement)
- 7) 141/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.579-2012  
Situation : Avenue Beloeil, 8  
Demandeur : M. VANDENHOUTEN Philippe  
(la régularisation de la construction d'une terrasse et d'une large lucarne)
- 8) 140/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.381-2012  
Situation : Chaussée de Waterloo, 1333  
Demandeur : IMMO FORT JACO sa (Monsieur DEFFENSE Emmanuel)  
(l'extension du fitness au -2, l'exploitation d'un snack au rez et la pose d'installations techniques du fitness sur le cabanon en brique du parking au +1)
- 9) 144/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.552-2012  
Situation : Rue du Wolvenberg, 10  
Demandeur : Madame FAGAULT Soizick  
(la régularisation du non-respect du permis d'urbanisme n°16-35.288-03 en ce qui concerne la verdurisation et les dimensions (45cm prévus au plan) de la zone de recul avant côté droit (objet du PV d'infraction 05/52))

- 10) 136/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.490-2012  
Situation : Chaussée d'Alseberg, 586  
Demandeur : M. et Mme BEHADEROVIC-GRANATA  
(la régularisation de l'aménagement d'un appartement dans un atelier et de la modification de la toiture, en vue de la division)
- 11) 147/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.548-2012  
Situation : Rue Groeselenberg, 159  
Demandeur : Monsieur LESCOT Pierre  
(le changement d'affectation d'une boulangerie existante en boulangerie-sandwicherie avec salon de dégustation)
- 12) 137/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.456-2012  
Situation : Avenue Montana, 1  
Demandeur : M. et Mme ANSALDI-BOUILLE  
(la rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 13) 135/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.526-2012  
Situation : Avenue Winston Churchill, 253  
Demandeur : Monsieur CAMBIER Benoît  
(la mise en conformité du déplacement d'une partie d'un bureau d'avocats au sein d'un immeuble de 30 logements)
- 14) 142/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.575-2012  
Situation : Rue du Cottages, 7  
Demandeur : Monsieur VAN de WIJNGAERT Thierry  
(la régularisation d'une terrasse au bel-étage)
- 15) 138/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.530-2012  
Situation : Avenue Napoléon, 67  
Demandeur : Monsieur DRION Laurent  
(la construction d'une cabine haute tension)
- 16) 134/12 – Demande de permis de lotir n° 219bis  
Situation : Vieille rue du Moulin,  
Demandeur : Madame DUSSART Thérèse  
(la modification du permis de lotir en joignant les lots 1 et 2)
- 17) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.627-2012  
Situation : Avenue Brugmann, 521  
Demandeur : FORTIS Banque sa - Madame DUBOIS Isabelle  
(l'aménagement d'un accès à la banque pour les PMR, modifications de baies en façade avant et réouverture de baies en façade arrière)
- 18) 139/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.577-2012  
Situation : Drève du Sénéchal  
Demandeur : Monsieur VAN DEN BROECK  
(la construction d'une villa 4 façades)

Divers/Allerlei (à huis-clos) : Dossier reporté de la séance du 26/09/2012

- 19) - CU11/02 – VAN EETVELDE  
20) - PU16-40515 - KOSALISE

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/10/2012**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-40531-2012- Enquête n° 143/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Dimitri CLEENEWERK de CRAYENCOUR et Céline FREMAULT**

**Situation : Avenue de Boetendael 74**

**Objet : la rehausse d'un étage d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40531-2012 introduite le 27.04.2012 par Monsieur et Madame Dimitri CLEENEWERK de CRAYENCOUR et Céline FREMAULT et visant la rehausse d'un étage d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Boetendael 74;

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

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

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

- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 6 Toiture (hauteur),

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

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27.04.2012: dépôt de la demande

17.07.2012: accusé de réception d'un dossier complet

**4 : description Sitex**

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

- la maison unifamiliale de gabarit bel étage+2 est implantée en recul. Elle est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mur mitoyen de droite (au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage),
- la maison de droite a un gabarit similaire, la maison de gauche est plus haute (R+2+TM),

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la rehausse de la maison, par l'ajout d'un niveau mansardé à l'avant (2 pièces en enfilade), couvert par une toiture plate,

**6 : motivation sur la demande**

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

- l'étage supplémentaire permet d'aménager 2 chambres et une salle de douche,
- il s'intègre aux bâtis en s'accordant à la composition de la façade, et aux gabarits des maisons voisines,

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

- la rehausse déroge en partie au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, la maison de droite présentant un versant de toiture à l'arrière, la rehausse la dépasse de plus de 3m. cette dérogation est mineure, n'intervenant que partiellement et en façade arrière,
- une nouvelle fenêtre en façade arrière déroge au Titre II du RRU dans le but de garder l'équilibre de la façade ;

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

**Avis FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service Environnement  
Commission de concertation  
Séance du 03/10/2012  
Objet n°2

Dossier n°8871

Demandeur : "Les Hêtres" A.C.P.  
269, avenue De Fré  
1180 Bruxelles

Situation : avenue De Fré 269

Objet : parking en sous-sol

**AVIS**

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'ACP Les Hêtres ayant pour objet : parking en sous-sol

L'enquête publique effectuée du 27/08/2012 au 10/09/2012 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le SIAMU a rédigé un rapport en date du 26/01/2012 et que ce rapport comporte 6 remarques;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Maintenir les puits perdus "eaux de pluie" ;
- Supprimer les puits perdus des parkings couverts, de la chaufferie et du local poubelle ;
- se mettre en conformité avec les remarques du rapport SIAMU.

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw  
Overlegcommissie  
Zitting van 03/10/2012  
Onderwerp nr 3

Dossier PE-8970-2012  
Demandeur : Octa N.V.  
Schaarbeeklei 600  
1800 Vilvoorde

Ligging: Waterlooossteenweg 1407  
Onderwerp: benzinstation

**ADVIES**

Reden: milieuvergunning zonder voorafgaand attest

Klachten en/of bezwaarbrieven:

- 0 klachtenbrieven
- 0 petitie.
- 0 mondeling bezwaar.

Overwegend dat het openbaar onderzoek georganiseerd van 27/08/2012 tot en met 10/09/2012 aanleiding gegeven heeft tot:

- 0 bezwaarbrieven
- 0 petitie
- 0 mondeling bezwaar

Overwegend dat:

- het G.B.P. gelegen is in een woongebied met residentieel karakter en in structurerende ruimte;
- de site nooit aanleiding gegeven heeft tot een klacht;
- het DBDMH een verslag opgesteld heeft op 05/06/2012 en dat dit verslag slechts 1 opmerking bevat;
- de bijgevoegde uitbatingsvoorwaarden de bescherming verzekeren van de sites en de personen tegen gevaar en eventuele hinder die zouden kunnen veroorzaakt worden door de ingedeelde inrichtingen.

GUNSTIG ADVIES en op voorwaarde:

- zich te schikken naar de voorwaarden van de DBDMH.

Commune d'Uccle – Service Urbanisme  
Commission de concertation  
Séance du 03/10/2012  
Objet n°4

Dossier n°9000-2012

Demandeur : Copropriété Le Churchill A.C.P.  
37-39, avenue Winston Churchill  
1180 Bruxelles

Situation : 37-39, avenue Winston Churchill

Objet : parking couvert (40 places)

**AVIS**

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'ACP Copropriété Le Churchill ayant pour objet un parking couvert

L'enquête publique effectuée du 27/08/2012 au 10/09/2012 inclus a donné lieu à :

1 lettre de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en espace structurant;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le SIAMU a rédigé un rapport en date du 12/04/2011 et que ce rapport comporte 2 remarques.

AVIS FAVORABLE et à condition de :

- prévoir des emplacements vélos complémentaires, faciles d'accès et sécurisés;
- se mettre en conformité avec les remarques du rapport SIAMU.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/10/2010**  
**objet n°5**

**Dossier 16-40466-2012 - Enquête n°146/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame BONNEMOY**

**Situation : Avenue du Fort-Jaco 42**

**Objet : la démolition reconstruction d'une habitation avec extension en toiture**

**AVIS**

**1 . Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40466-2012 introduite le 29/03/2012 par (Monsieur et Madame BONNEMOY Marc André et Anne-Béatrice et visant la transformation lourde d'une maison unifamiliale avec extension en toiture, sur le bien sis Avenue du Fort-Jaco 42;

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et la Commission de concertation sont requises pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2012 au 17/09/2012 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 nature du projet et ses incidences sur l'aspect général de la rue et sur la maison « Berteaux » implantée en face du projet ;
- Le contexte de « précédents » dans lequel le projet a été introduit ;
- L'importance des constructions et terrasses envisagées au détriment des espaces de jardin
- Vu l'importance des terrassements, des démolitions et des reconstructions (p.ex. la cage d'ascenseur sur 4 étages et ses nuisances sonores), les riverains craignent pour la stabilité de l'immeuble jumelé. Les voisins mitoyens demandent à ce que tout risque de dégâts à leur immeuble soit couvert par une assurance à charge du maître d'ouvrage.
- Ils estiment que le changement de gabarit des façades et de la toiture du n°42 et l'incompatibilité architecturale du projet avec leur immeuble portent atteinte au contexte bâti environnant.
- Vu le manque d'un plan de jardin, ils ne peuvent pas se prononcer quant à l'aménagement et à la sauvegarde du maintien de la haie séparative entre le n°40 et le n° 42.
- La création de nombreuses vues nouvelles en direction de la propriété vers le n° 40
- Le remplacement de la jolie maison trois façades par un immeuble imposant qui détonne. Le projet ne respecte pas l'esprit ni l'harmonie du quartier.
- Plusieurs courriers signalent que plusieurs arbres ont été coupés et déplorent le manque d'un dessin de replantation (reportage photographique)
- Les matériaux prévus pour la façade, les châssis et la toiture ne sont pas du tout assortis à la façade mitoyenne et défigurent encore d'une manière supplémentaire l'îlot.
- Des irrégularités affectant le dossier de demande de permis d'urbanisme quant :
  - au formulaire de demande et la note explicative : le formulaire n'est pas correctement complété :
    - a) cadre III point 10 :« stationnement de véhicules » n'est pas mentionné, la description du projet incomplète ne fait pas apparaître la modification de la hauteur de la façade avant de l'immeuble projeté, ni la surélévation de la toiture et la création de lucarnes
    - b) cadre VII renseigne 4 emplacements couverts ou non couverts, alors que le cadre VIII renseigne que 2 emplacements couverts. Or le projet prévoit à l'avant de l'immeuble +2 emplacements non couverts en situation projetée
    - c) cadre XII ne comporte aucune indication quant aux dérogations au RRU

- d) cadre XIII « l'accord des propriétaires » n'a été signé que par un seul des deux demandeurs et ne renseigne aucune justification de la possibilité de mettre en œuvre le permis.
- la proposition PEB ne comporte aucune indication sur le type de combustible utilisé pour le chauffage des locaux, ni sur la localisation de l'éventuelle citerne à mazout.
  - les photos, plans de la situation existante et vue axonométrique...
  - le plan d'implantation, plans des étages et coupes...
  - les élévations
  - l'incompatibilité du projet avec la prescription particulière 1.5, 2°, du PRAS (non-respect des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) et le caractère inacceptable des dérogations au Titre Ier et au Titre II du RRU...

### **3 . déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé du dossier complet date du 18/07/2012 ;

Considérant que la demande déroge au RRU, titre I, ce qui engendre une procédure avec mesures particulières de publicité et Commission de concertation ;

Vu les avis du Service de la Voirie, du Service vert et de Vivaqua ;

Vu les explications et documents donnés en séance ;

### **4. description des particularités de lieux :**

Considérant que les particularités des lieux font apparaître que :

- le quartier se caractérise par un habitat ouvert et semi-ouvert formé de :
  - maisons unifamiliales de gabarits variables entre R+1+toiture et structure de maison « bel-étage » ;
  - petits immeubles de logements de gabarit similaires et situés principalement dans le tronçon de la rue le plus proche de la chaussée ;
- La rue du Fort Jaco comprend de part et d'autres des zones de recul devant les constructions, ce qui participe aux qualités paysagères du quartier ;
- La maison de la demande s'implante au-dessus du talus d'un niveau à rue, et son rez-de-chaussée au niveau rue ne comprend que l'ouverture des deux portes de garage ;
- Son accès vers la porte d'entrée se fait via un escalier dans le talus et l'entrée de la maison se situe à l'étage, au niveau du jardin
- Elle présente un gabarit de R+mansard côté rue et R+ mansard côté jardin;
- Elle est mitoyenne avec la maison voisine de gauche, qui présente une implantation et un gabarit similaires de R+toiture à rue (vu son implantation au-dessus du talus à rue) et de R+ toiture en pente côté jardin;
- La zone de recul était aménagée en gradins plantés notamment d'arbres à hautes tiges : les photos montrent les troncs coupés et l'aspect dévasté du jardin ;
- La parcelle est longée à droite par le chemin d'accès du terrain de fond du n°44 rue du Fort Jaco ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maisons unifamiliale ;
- Propose une transformation lourde et profonde de toute la maison, avec restructuration de tous ses espaces et implantation d'un ascenseur intérieur ;
- Propose de créer dans les caves actuellement enterrées dans le talus à rue l'entrée principale de la maison, une salle de « trophées » en plus de la double porte de garage, après élargissement de la façade en recul latéral, ceci jusqu'en limite mitoyenne droite;
- Modifie totalement le rez-de-chaussée de jardin, y compris au pourtour de la maison existante et l'agrandit en façade arrière en milieu de parcelle par une annexe de plus de 4 mètres ;
- Crée un premier étage complet sur le rez-de-chaussée-de-jardin et premier étage à rue et surélève la corniche bien au-dessus du brisis du mansard existant, ce qui crée une différence de hauteur de 3 mètres en façade arrière avec la maison voisine et mitoyenne de gauche ;
- Aménage des terrasses sur les toitures des nouvelles extensions, tant latéralement que pour celle sur l'annexe dans le jardin ;
- Propose une nouvelle toiture à versants en zinc, avec de larges lucarnes, reprenant la même pente que le mansart existant ;
- Aligne le nouveau faîte de toitures avec la maison mitoyenne;
- Opte pour une esthétique contemporaine avec crépis gris et jeu de matériau avec certaines parties en zinc ;



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

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

- Si le projet conserve un programme de maisons unifamiliale, il crée tellement de modifications, tant de structure aux espaces existants que de façades et de volume qu'il s'apparente plus à une démolition-reconstruction qu'à une transformation, ce qui nécessiterait une procédure différente ;
- La transformation des caves en pièces de vie et la suppression du couvert végétal de la zone de recul porte atteinte à celle-ci et modifie de manière excessive le paysage de la rue, ce qu'il s'indique de modifier ;
- L'extension latérale du garage jusqu'à la mitoyenneté avec le chemin d'accès longeant la parcelle modifie excessivement les caractéristiques urbanistiques et notamment son caractère d'habitat en ordre ouvert formé de maisons isolées ou jumelées
- L'annexe du rez-de-jardin s'implante en milieu de parcelle, ce qui préserve l'intimité de la maison voisine, mais sa profondeur est trop importante par rapport à cette maison;
- Le premier étage a un impact nettement supérieur au gabarit existant de type « mansard » et ne présente pas un raccord harmonieux avec la maison voisine, ce qu'il s'indique de modifier ;
- L'héberge en mitoyenneté, résultant du nouveau gabarit de l'étage et de la nouvelle toiture, est trop importante, ce qui nécessite une approche différente dans le parti architectural ;
- La terrasse sur la toiture de l'extension porte atteinte à l'intimité des voisins : elle doit être traitée en toiture verte et son accès doit être limité à celui de l'entretien ;
- La façade latérale de la maison présente un important développement qui fait apparaître l'ampleur du projet par rapport à situation actuelle , ainsi que la volumétrie invasive de la nouvelle toiture de type « mansard » au-dessus du premier étage;
- Les matériaux choisis en façade forment une harmonie entre eux, mais le parti architectural doit améliorer l'harmonie avec la maison mitoyenne existante, soit par un respect du niveau de corniche, soit par un jeu de matériau de façade;
- Les plans des transformations projetées doivent être complétés de l'ensemble des cotes, gabarit existant en pointillé dans les façades et coupe, moyens de chauffage, bassin d'orage et citernes d'eau de pluie, afin d'en assurer la juste analyse ;

Considérant dès lors que l'ensemble du projet présente un impact trop important par rapport aux particularités des lieux et notamment de l'aménagement de la zone de recul et du respect de ses 2/3 de sa superficie en zone plantée, ainsi qu'en terme d'harmonie du projet vis-à-vis de la maison mitoyenne ;

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 profondeur de la construction (art.4 du titre I du RRU), le projet doit être réduit au regard de la profondeur de la maison mitoyenne et de l'aspect verdurisé du quartier ;
- En ce qui concerne la hauteur de la façade avant (art.5 du titre I du RRU), le projet d'un étage complet supplémentaire pourrait s'envisager, mais avec un raccord plus harmonieux avec la maison voisine de gauche, et une toiture moins invasive;
- En ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (art.11 du titre I du RRU), le projet ne respecte pas le caractère verdurisé de la rue, ce qui ne peut s'envisager et qu'il s'indique de modifier fondamentalement le parti architectural envisagé et de replanter des arbres à moyenne tige;
- De plus, le projet prévoit en outre des emplacements de parcage en dalle gazon, ce qui ne peut s'envisager, tant du point de vue paysager que par rapport à la prescription 11 du titre I du RRU ;
- En ce qui concerne l'extension en zone latérale ( article12 du titre I du RRU et non demandée) , elle porte également atteinte au caractère verdurisé de la rue et aux caractéristiques urbanistiques et ne peut s'envisager qu'avec un recul de 2,50 mètres par rapport à la limite parcellaire droite ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) le parti architectural du projet doit être modifié afin de créer une harmonie de volume avec la maison mitoyenne, tant dans ses raccords que ses proportions générales ;

Considérant en conséquence que la demande telle qu'introduite ne répond pas au bon aménagement des lieux.

**AVIS DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/10/2012**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-40520-2012- Enquête n° 148/12**

**Demandeur : Monsieur BARON Ram**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1359 h**

**Objet : la rehausse d'un immeuble mixte et la création d'un logement**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40520-2012 introduite le 24/04/2012 par Monsieur BARON Ram et visant la rehausse d'un immeuble mixte et la création d'un logement sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1359 h ;

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

- Dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 par rapport à l'immeuble voisin de droite;

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 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/04/2012 : dépôt de la demande ;

20/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09/2012 au 17/09/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/10/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- SIAMU le 12/06/2012 ;
- Vivaqua le 03/09/2012

**4 : Description Situation Existante**

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

- L'immeuble de commerce et de logements est implanté en ordre fermé le long de la chaussée de Waterloo, non loin de l'angle formé avec l'avenue Jacques Pastur située à l'Ouest. Le bien est inscrit en recul par rapport à la voirie, au même titre que les constructions voisines ;
- L'immeuble présente un gabarit rez commercial + 2 étages avec toiture plate. L'immeuble voisin de gauche, formant l'angle, présente un gabarit R + 3 + étage en recul à toiture plate. La maison voisine de droite présente, quant à elle, un gabarit rez + 1 + toiture à versants (mansart sur la droite de la façade avant) ;
- La construction voisine de gauche présente un important pignon en attente, mais également un gabarit relativement élevé par rapport à la moyenne de la volumétrie des constructions de droite sur cette portion d'ilot ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose la rehausse de l'immeuble sur 1 niveau, opérant des reculs avant et arrière du côté de la maison voisine de droite ;
- Aménage 1 logement supplémentaire de 1 chambre à coucher dans le nouveau volume ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet profite d'un pignon en attente et d'une différence de gabarit avec le voisin de gauche pour rehausser le bâtiment d'un niveau ;

- Le projet prévoit l'ajout d'un logement de 1 chambre à coucher dans l'extension. Ce logement présente de bonnes qualités d'habitabilité et peut s'envisager dans ce quartier très dynamique du sud de la commune ;
- La maison voisine de droite présente un gabarit relativement bas au regard de l'échelle de la chaussée de Waterloo ;
- Le projet maintien des reculs avant et arrière du côté de la mitoyenneté de droite, inclus dans une pyramide à 45° ;
- La lisibilité de la façade avant est conservée (maintien de la corniche débordante) et le matériau envisagé pour la rehausse est principalement du zinc, apparenté à un matériau de toiture et en cohérence avec le projet ;
- Les terrasses ne respectent pas le Code Civil en matière de vues ;
- Considérant, vu les particularités de la parcelle, des différences de gabarits et du programme proposé, que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de gabarit, et par rapport à l'immeuble voisin de droite, peut s'envisager ;

Avis FAVORABLE à condition de respecter le Code Civil en matière de vues sans rehausse de murs mitoyens.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 3.10.2012**  
**objet n° 7**

**Dossier 16-40579-2012- Enquête n° 141/12**

**Demandeur : Monsieur Vandehouten Philippe**

**Situation : Avenue de Beloeil 8**

**Objet : la régularisation de la construction d'une terrasse et d'une large lucarne**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40579-12 introduite par Monsieur Vandehouten Philippe visant la régularisation de la construction d'une terrasse et d'une large lucarne sur le bien sis Avenue de Beloeil 8;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction n°03/32 suite à la construction de deux terrasses couvertes au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage et de l'extension des combles par la rehausse de la façade arrière;

**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 :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,
- Art. 6 Toiture (lucarnes),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03 au 17.09.12:

- 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 17.07.2012;

**4 : description Sitex**

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

- un PV d'infraction n°03/32 a été dressé pour la construction d'une annexe et d'une terrasse au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse couverte au 1<sup>er</sup> étage, la rehausse de la façade arrière,
- le PU 36490 de régularisation a été refusé par le collège et le collège d'urbanisme. Il a été accordé par le Gouvernement, puis annulé par le CE, suite au recours déposé par la commune,
- la zone latérale est étroite de 2m, de sorte que la façade latérale est peu visible de l'espace public, mais est fort proche de la façade latérale de la maison voisine de gauche,
- la couverture de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage a été enlevée,

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

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

- la construction de l'extension et de la terrasse couverte au rez-de-chaussée, le tout dépassant de +/- 5.65m la profondeur de la maison voisine de gauche,
- la modification du versant arrière de la toiture et l'extension des combles sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage pour aménager 2 chambres côté jardin,
- le maintien d'une petite terrasse au 1<sup>er</sup> étage, non conforme au Code civil,

**6 : motivation sur la demande**

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

- la terrasse couverte du rez-de-chaussée déroge au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne de droite. Cette couverture a un impact volumétrique important en intérieur d'îlot, la terrasse est située 1.2m plus haut que le niveau du jardin,
- la rehausse de la façade arrière déroge au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 en ce que la nouvelle toiture est plus haute que la toiture de la maison mitoyenne de droite. Cette rehausse crée un important mur aveugle, proche de la maison voisine de gauche, au vu de l'étroitesse des zones latérales. La proposition de placer un enduit au 1<sup>er</sup> étage améliore l'esthétique des travaux en réaffirmant la différence de parement entre le 1<sup>er</sup> étage et la toiture.

Cependant, cette différence de matériau doit être placée plus haut, afin de renforcer la façade en enduit et réduire l'impact du volume de la toiture. L'enduit doit être placé sur la hauteur du mur (y compris épaisseur du plancher et acrotère).

- la petite terrasse du 1<sup>er</sup> étage ne respecte pas le code civil, située à 1.2m de l'axe mitoyen, crée ainsi des vues obliques vers la parcelle voisine,

#### **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 :

- supprimer la couverture de la terrasse au rez-de-chaussée,
- renoncer au balcon du 1<sup>er</sup> étage qui déroge au Code civil,
- améliorer l'esthétique de la façade en augmentant la hauteur de l'enduit sur la maçonnerie et réduire la hauteur du parement en ardoise afin réduire l'impact du volume de la toiture.

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce qu'elle vise à réduire l'impact des infractions maintenues,
- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur des constructions est trop importante,
- Visent à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la couverture de la terrasse déroge au Règlement régional d'urbanisme,
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que programme est maintenu,

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 03.10.2012**  
**objet n° 8**

**Dossier 16-40381-2012- Enquête n° 140/12**

**Demandeur : Monsieur Deffense Emmanuel Immo Fort Jaco**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1333**

**Objet : l'extension du fitness au -2, l'exploitation d'un snack au rez et la pose d'installations techniques du fitness sur le cabanon en brique du parking au +1**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40381-12 introduite par Monsieur Deffense Emmanuel (Immo Fort Jaco) visant l'extension du fitness au -2, l'exploitation d'un snack au rez et la pose d'installations techniques du fitness sur le cabanon en brique du parking au +1 sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1333;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PdL n°214 qui ne comporte pas de prescription pour ce lot ;

**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 :

- prescription générale 0.6 du PRAS,
- prescription générale 0.9 du PRAS (augmentation de moins de 20% de la superficie commerciale),
- règlement communal (ouverture d'un HORECA)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03 au 17.07.12:

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

Considérant que les réclamations ont porté principalement sur :

- le bruit nocturne des installations de ventilation. L'augmentation de la superficie du commerce (fitness) va augmenter les besoins de ventilation,
- l'opposition au snack qui va augmenter les installations de ventilation, et la crainte de nuisance olfactive,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 17.07.2012;

**4 : description Sitex**

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

- La galerie commerciale, de gabarit R, est accessible par le parking en toiture depuis la chaussée de Waterloo et par ses entrées en façade latérale donnant sur le parking de la Grande épicerie,
- Le bâtiment est entièrement affecté à l'activité commerciale,
- Le permis de lotir ne comprend pas de prescription relative à ce lot n°6,
- Le PU 39511 en vigueur permet la rénovation de la galerie et des façades, ainsi que le changement d'utilisation de l'ensemble des superficies en commerce ;
- le PU 39628 porte sur l'aménagement d'une salle de fitness au 1<sup>er</sup> sous-sol, la réduction de la hauteur sous plafond, ce qui permet la création de caves en 2<sup>ème</sup> sous-sol ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur :

- le changement d'utilisation au -2 des caves en extension du fitness. La hauteur sous-plafond de cet espace est de 2.48m,
- la création d'un snack sous la rampe du parking,
- la pose d'une installation de ventilation sur le cabanon du parking et la pose d'un bardage pour le camoufler,

**6 : motivation sur la demande**

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

- le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> sous-sol offrent peu de visibilité commerciale ;

- le fitness permet l'occupation de l'entièreté de ces niveaux ;
- le changement d'utilisation des caves en commerce entraine l'application de la prescription générale 0.9 du PRAS (augmentation de moins de 20% de la superficie commerciale);
- ce changement ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot, étant en sous-sol. L'usage du 2<sup>ème</sup> sous-sol n'est cependant pas motivé,
- le snack de 94 m<sup>2</sup> se situe au niveau du rez-de-chaussée sous la rampe de parking, à proximité de l'entrée de la galerie. Le projet ne précise pas l'usage du snack (cuisine, frigo, ventilation). Il ne bénéficie pas de ventilation naturelle ;
- l'augmentation de l'utilisation commerciale porte sur 615 + 94m<sup>2</sup>, soit moins de 20% de la superficie de la galerie (3623.86 m<sup>2</sup> en sitex). Elle a cependant un impact sur le nombre de stationnements disponible et sur les installations de ventilation;
- les installations techniques à situer autour du cabanon ascenseur, objet d'un permis d'environnement, sont visibles depuis les étages des immeubles avoisinants. Il y a lieu de mieux les camoufler afin qu'elles soient totalement invisibles. Selon les réclamants et l'IBGE les installations qui ont été placés créent des nuisances sonores. Le bardage doit être renforcé acoustiquement et motivé par une étude acoustique ;
- en séance, des réclamants ont informé la commission que les panneaux en verre placés contre le garde-corps en béton au fond du parking ont été enlevés. Ces panneaux limitent les vues et le bruit vers les parcelles voisines ;

### **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 suivante :

- améliorer le camouflage de l'installation de ventilation en abaissant le bardage sur l'ensemble des installations, et préciser l'isolation acoustique du bardage avec appui d'une étude acoustique,

Que cette modification :

- est accessoire en ce qu'elle ne porte que sur le camouflage d'installation technique autour du cabanon d'ascenseur,
- Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que ces installations restent visibles et créés du bruit,
- Ne modifie pas l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,

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 au placement du bardage à la condition émise ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE pour le snack et le changement d'utilisation du 2<sup>ème</sup> sous-sol

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/10/2012**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-40552-2012- Enquête n° 144/12**

**Demandeur : Madame FAGAULT Soizick**

**Situation : Rue du Wolvenberg 10**

**Objet : la régularisation du non-respect du permis d'Urbanisme n° 16-35288-03 en ce qui concerne la verdurisation et les dimensions (45 cm prévus au plan) de la zone de recul avant côté droit (objet du PV d'infraction 05/52)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40552-2012 introduite le 14/05/2012 par **Madame FAGAULT Soizick** et visant la régularisation du non-respect du permis d'Urbanisme n° 16-35288-03 en ce qui concerne la verdurisation et les dimensions (45 cm prévus au plan) de la zone de recul avant côté droit (objet du PV d'infraction 05/52) sur le bien sis Rue du Wolvenberg 10 ;  
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

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

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

- Dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerna l'aménagement de la zone de recul ;

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 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/05/2012 : dépôt de la demande ;

18/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09/2012 au 17/09/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/10/2012 : 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 implantée en ordre fermé le long de la rue du Wolvenberg. Le bâtiment est situé en recul par rapport à la voirie, au même titre que l'ensemble des constructions bordant cette rue ;
- Le bien, jumelé avec la construction voisine de gauche, compte un garage en demi sous-sol et une rampe d'accès entièrement imperméabilisée (dalles de ciment 30/30) ;
- Les zones de recul de cette rue sont, pour la plupart, aménagées en jardinet et les voies d'accès aux garages sont réduites au minimum ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose une alternative au permis d'urbanisme 16-35288-03 en ce qui concerne la verdurisation et les dimensions (45 cm prévus au plan) de la zone de recul avant côté droit (objet du PV d'infraction 05/52). La zone verdurisée serait de 30 cm de large pour une profondeur de 150 cm à 120 cm de l'alignement ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- La zone de recul ne peut être aménagée en espace de stationnement et qu'elle doit être limitée à l'accès au garage ;
- La zone d'accès au garage présente, au plan, une largeur de 2,90 mètres depuis l'aplomb du mur gauche jusqu'à l'axe mitoyen ;
- La porte de garage présente une largeur de 1,75 m ;
- L'espace libre entre la battée de la porte de garage et la limite mitoyenne de droite est de 95cm ;



- L'aménagement de la zone de recul avant ce permis d'urbanisme laissait apparaître une bande de pleine terre de 60 cm de large, muret compris. Ce dispositif était également présent sur le bien voisin de droite ;
- Le permis d'urbanisme précédent a été autorisé à la condition notamment de conserver la verdurisation de la zone de recul en mitoyenneté. La situation existante au moment du permis d'urbanisme faisant apparaître un muret formant un bac à plantes mitoyen, ce que le permis maintenait (sur une largeur de 45 cm et sur toute la longueur de la zone de recul) ;
- La situation existante de droit laisse la possibilité d'entrer ou sortir un véhicule de taille moyenne dans le garage, mais peut présenter des difficultés de manœuvre, et il y a dès lors lieu de respecter les objectifs des engagements accompagnant la délivrance du permis d'urbanisme 16-35288-03 ;
- Il y a lieu d'améliorer le projet et, par conséquent, la lisibilité de la zone de recul non prévue pour le stationnement, en aménageant une bande de pleine terre de 90 cm de large dans l'axe de la porte de garage et y prévoir des plantations basses et correctement entretenues. Les aménagements le long de la limite mitoyenne de droite pourraient être réduits à 30 cm de large (bande de pleine terre, encadrée par un muret) et plantés par une haie vive. Cette bande de pleine terre devrait s'étendre sur toute la profondeur de la zone de recul, en réservant l'espace utile pour l'entretien de l'acodrain posé le long de la porte de garage ;

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

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

- Améliorer la lisibilité de la zone de recul en aménageant une bande de pleine terre de 90 cm de large dans l'axe de la porte de garage et y prévoir des plantations basses et correctement entretenues ;
- Revoir les aménagements le long de la limite mitoyenne de droite réduits à 30 cm de large en prévoyant une bande de pleine terre encadrée par un muret, et plantés par une haie vive. Etendre cette bande de pleine terre sur toute la profondeur de la zone de recul, en réservant l'espace utile pour l'entretien de l'acodrain posé le long de la porte de garage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet maintient une légère verdurisation de la zone de recul en mitoyenneté de droite ;
- d'être accessoires en ce que l'augmentation de la surface verdurisée est substantielle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul sera davantage verdurisée ;
- atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite et non sollicitée ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03.10.2012**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-40490-2012- Enquête n° 13/6**

**Demandeur : Monsieur et Madame Behaderovic-Granata**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 586**

**Objet : la régularisation de l'aménagement d'un appartement dans un atelier et de la modification de la toiture, en vue de la division**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40490-12 introduite par Monsieur et Madame Behaderovic-Granata visant la régularisation de l'aménagement d'un appartement dans un atelier et de la modification de la toiture, en vue de la division sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 586;  
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et 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 :

- o Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : §1, 1° (3/4 de la parcelle),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03 au 17.10.2012:

- 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 04.07.2012;

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

- o Vivaqua du 5.09.2012

**4 : description Sitex**

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

- o la parcelle est traversante entre la chaussée d'Alseberg et la rue du Doyenné,
- o elle est composée, en situation de droit, d'une maison unifamiliale de gabarit bel étage +1+T côté Alseberg et d'un atelier couvert de toiture Shed côté Doyenné,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité, pour la construction sise rue du Doyenné de :

- o la modification de la forme de la toiture de l'atelier,
- o la création d'un plancher intermédiaire et l'aménagement d'un appartement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage,

Considérant que la demande telle qu'introduite vise l'aménagement de deux cours en intérieur d'îlot, pour chacune des maisons, en vue d'une division;

- o l'espace entre les façades arrières des deux constructions est de +/- 6m,
- o la limite de propriété proposée offre une cour de 2.6m de profondeur pour la maison de la chaussée d'Alseberg et 3.4m pour la maison de la rue du Doyenné,

**6 : motivation sur la demande**

Considérant que le projet suscite les observations suivantes:

- o le logement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage de l'atelier n'est accessible que par un ascenseur ou une échelle. L'absence d'escalier rend l'accès ou l'évacuation impossible en cas de sinistre ou de panne d'électricité,
- o la chambre a une superficie de 10.7m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur à la norme du Règlement régional d'urbanisme (14m<sup>2</sup> pour la 1<sup>ère</sup> chambre). Le séjour est par contre grand (+/- 35m<sup>2</sup> cuisine comprise),
- o les châssis de la façade Doyenné ont été modifiés avec le placement de volets qui modifient l'esthétique de la façade ;

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

- o la division proposée déroge au Règlement régional d'urbanisme en ce que les parcelles sont couvertes sur une profondeur supérieure au ¾ de la parcelle,
- o l'exiguïté de la cour intérieure ne permet pas la division de deux entités indépendantes,

o le maintien d'une parcelle traversante se justifie par la faible profondeur de la parcelle. La division ne peut être acceptée, vu la faible profondeur de la cour entre les 2 logements.

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

**AVIS DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/10/2012**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-40548-2012- Enquête n° 147/12**

**Demandeur : Monsieur LESCOT Pierre**

**Situation : Rue Groeselenberg 159**

**Objet : le changement d'affectation d'une boulangerie existante en boulangerie-sandwicherie avec salon de dégustation**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40548-2012 introduite le 09/05/2012 par Monsieur LESCOT Pierre et visant le changement d'affectation d'une boulangerie existante en boulangerie-sandwicherie avec salon de dégustation sur le bien sis rue Groeselenberg, 159 ;

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

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

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

- Application de l'article 149 du CoBAT du 27/05/2009 – Règlement Communal d'Urbanisme sur la création ou l'extension de certains commerces, dont les HORECA ;

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 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/05/2012 : dépôt de la demande ;

20/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09/2012 au 17/09/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/10/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par le service technique communal, et notamment :

- Service HORECA le 22/06/2012 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- L'immeuble de commerce et de logements est situé à l'angle de la rue Groeselenberg et de l'avenue Houzeau ;
- Le quartier, relativement résidentiel, est desservi par des écoles et divers bureaux ;
- La commerce du rez-de-chaussée est affecté à une boulangerie ;
- L'immeuble ne compte pas de jardin ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la transformation du commerce en espace de vente de boulangerie et espace de consommation intérieure ;
- Modifie la façade avant par la pose de châssis à 3 coulissants et ne prévoit pas d'enseignes publicitaires supplémentaires ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le commerce est actuellement affecté à une boulangerie. Le projet vise à aménager un espace de consommation de sandwiches ou produits de la boulangerie, au sein de l'espace commercial, sans empiètement sur l'extérieur ;
- Le quartier résidentiel compte également des écoles et des bureaux susceptibles d'attirer la clientèle de jour ;
- Le projet, tel que présenté, de par ses dimensions modestes et sa nature, est compatible avec le logement (affectation principale de la zone) ;
- Le projet modifie l'aspect extérieur de la vitrine commerciale apparenté à une typologie de logements ce qui n'est pas souhaitable ;

**7 : Minime importance**

Considérant que la demande répond aux critères de l'article 14 de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 07/04/2011, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance";

Avis FAVORABLE à condition de maintenir les châssis de la vitrine commerciale en supprimant les divisions verticales.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 3.10.2012**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-40456-2012- Enquête n° 137/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Ansaldi-Bouille Roberto & Edith**

**Situation : Avenue Montana 1**

**Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40456-12 introduite par Monsieur et Madame Ansaldi-Bouille Roberto & Edith visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Montana 1;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, espace structurant (en partie);

**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 Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 11, extension en zone de recul,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03 au 17.10.2012:

o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y sont développés,

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o la maison voisine bénéficiant de belles zones de recul, et entourée d'un rideau végétal sur tout le pourtour, la propriétaire craint, lors du chantier, la dégradation de certaines plantes dont les racines vont être détruites.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 04.07.2012;

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

o Vivaqua du 05.09.2012,

**4 : description Sitex**

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

o La maison, datant de 1932, est située à l'angle des avenues Montana et des Chênes ; elle est implantée en recul sur ces deux avenues,

o sur l'avenue Montana, l'alignement est respecté à la mitoyenneté puis la construction s'avance de 0.85m,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o le réaménagement de l'entrée piétonne en élargissant le parvis pour faire une terrasse,

o l'extension du rez-de-chaussée, côté Montana, par un bow-window, en dépassant l'alignement de la maison voisine de 0.85m, en supprimant un bow-window d'origine

o l'extension de la cuisine, côté Chênes, en créant une héberge de +/- 0.8m par rapport à l'alignement de la maison voisine, en supprimant le bow-window d'origine,

o l'extension de la buanderie en sous-sol,

o quelques modifications et réaménagements intérieurs,

o le remplacement des châssis, en supprimant les vitraux en imposte,

o la création d'une large porte fenêtre donnant sur la terrasse,

o l'élargissement et la modification du profil des lucarnes,

**6 : motivation sur la demande**

Considérant que la demande suscite les observations suivantes :

o la maison date de 1932, elle présente des qualités architecturales évidentes,

o le remplacement des châssis maintient le matériau en bois peint. En séance l'architecte explique la volonté de conserver les vitraux, ce qui n'est pas précisé en plan,

o l'élargissement des lucarnes permet l'aménagement des combles, mais la dimension des lucarnes ne maintient pas la lecture des versants de toiture,

o la large porte fenêtre ne respecte pas le caractère de la maison,

o la modification de l'accès piéton à la maison intervient fortement dans la zone de recul de l'avenue des Chênes par l'élargissement du parvis,

- o la suppression des bow-window d'origine, fait perdre des éléments de qualité,
- Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :
- o l'alignement de la maison est variable sur la longueur de la façade côté Montana,
  - o côté Montana, le bow-window crée une héberge de +/- 0.86 m par rapport à l'alignement de la maison voisine, mais permet l'agrandissement d'une chambre au rez-de-chaussée. Côté Chênes, l'agrandissement de la cuisine lui donne un espace plus adapté. Ces interventions font néanmoins perdre des éléments architecturaux de qualité,
- Vu le nombre de transformations de la maison qui ne respecte pas son caractère patrimonial.  
Avis DEFAVORABLE

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/10/2012**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-40526-2012- Enquête n° 135/12**

**Demandeur : Monsieur CAMBIER Benoît**

**Situation : Avenue Winston Churchill 253**

**Objet : la mise en conformité du déplacement d'une partie d'un bureau d'avocats au sein d'un immeuble de 30 logements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40526-2012 introduite le 26/04/2012 par Monsieur CAMBIER Benoît et visant la mise en conformité du déplacement d'une partie d'un bureau d'avocats au sein d'un immeuble de 30 logements sur le bien sis Avenue Winston Churchill 253 ;  
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en ZICHEE ;

**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 générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de la prescription particulière 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 03/09/2012 au 17/09/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/04/2012 : dépôt de la demande ;

04/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09/2012 au 17/09/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/10/2012 : 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 30 logements et de bureaux est situé le long de l'avenue Winston Churchill, non loin de l'angle formé avec la chaussée de Waterloo à l'est et l'entrée du Bois de la Cambre ;
- Cet immeuble est mitoyen avec une seigneurie ;
- Les bureaux du demandeur (cabinet d'avocats) sont aménagés au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble comptant 10 niveaux ;
- Le permis d'urbanisme 38.357 délivré le 10/06/2008 a permis l'extension des bureaux au sein de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la mise en conformité de l'implantation des bureaux au 1<sup>er</sup> étage, en partie de droite de l'immeuble et non en partie de gauche conformément au permis d'urbanisme obtenu ;
- Maintient le même nombre de logements qu'au permis obtenu, ainsi que la même superficie de bureaux (15% de la surface de l'immeuble) ;

**6 : Motivation sur la demande :**

Considérant la note explicative jointe à la demande ;

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

- Le bien s'inscrit dans un environnement à usage principal de logements et de petits bureaux pour professions libérales ;
- Le permis d'urbanisme 16-38357-2008 a autorisé l'affectation bureau de 15% de la superficie de l'immeuble ;
- L'extension des bureaux au 1<sup>er</sup> étage s'est opérée sur la droite de l'immeuble et non sur la gauche, comme le prévoyait le permis d'urbanisme susmentionné ;



- Le nombre et la répartition des logements sont maintenus, ainsi que le quota de bureaux au sein de l'immeuble ;
- Les motifs pour lesquels les bureaux ont été déplacés à droite sont à la fois économique et technique. L'aménagement proposé dans le précédent permis prévoyait de lourdes démolitions des locaux techniques. L'aménagement tel que proposé est moins dispendieux dans les interventions des locaux et des gaines techniques et réserve la réversibilité d'une partie des bureaux du 1er étage en logement ;
- La distribution des bureaux est plus conviviale et concentrée. De plus, en cas de réduction de l'activité professionnelle, l'ancien studio situé en façade arrière (salle de réunion 1) peut être facilement réaménagé en logement ;
- Un escalier privatif à l'activité du bureau d'avocats a été percé entre le rez et le 1er étage afin de préserver cette activité par rapport à la cage d'escaliers commune à tout l'immeuble. Cet escalier était déjà prévu dans le permis initial ;
- Ces aménagements ont été réalisés sans modification de volume. Une petite intervention en façade avant a été opérée au 1er étage à droite (modification de châssis) dans l'esprit de la composition globale de la façade ;
- La demande, telle que présentée, répond aux objectifs des articles 0.12 et 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) ;

Avis FAVORABLE

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03.10.2012**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-40575-2012- Enquête n° 142/12**

**Demandeur : Monsieur Van de Wijngaert Thierry**

**Situation : Rue des Cottages 7**

**Objet : la régularisation d'une terrasse au bel-étage**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40575-12 introduite par Monsieur Van de Wijngaert Thierry visant la régularisation d'une terrasse au bel-étage sur le bien sis Rue des Cottages 7;

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 Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, profondeur,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03 au 17.09.2012:

- 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 17.07.2012;

**4 : description Sitex**

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

- la maison unifamiliale de gabarit bel étage+2+T bénéficie d'un jardin orienté sud,
- la maison de droite ne bénéficie que d'un très petit jardin. Les pièces de vie sont au bel étage,
- une terrasse en bois sur pilotis a été construite à hauteur du bel étage,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise

- la régularisation de la terrasse et le déplacement de l'escalier menant au jardin,

**6 : motivation sur la demande**

Considérant que la demande suscite les observations suivantes:

- la terrasse est accolée au mur mitoyen de gauche,
- la pose d'un pare-vue a fait l'objet d'un accord avec le propriétaire voisin, joint au dossier,
- la terrasse est située en recul de 1.90m de la parcelle de droite,
- l'escalier est déplacé parallèlement à la façade afin de ne pas créer de vue vers la parcelle de droite,

Vu la configuration particulière des lieux et l'accord pour la pose d'un pare-vue;

Avis FAVORABLE

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/10/2012**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-40530-2012- Enquête n° 138/12/12**

**Demandeur : Monsieur Drion Laurent**

**Situation : Avenue Napoléon 67**

**Objet : la construction d'une cabine haute tension**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40530, introduite par Monsieur Drion Laurent, visant la construction d'une cabine haute tension sur le bien sis Avenue Napoléon 67;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter (10/06/1993) en zone de recul, auquel il déroge (application de l'art. 155 §2 du COBAT) ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du PdL n°123 bis (07/08/2001), non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et auquel il déroge en ce qui concerne la zone d'arbres (application de l'art. 155 §2 du COBAT) ;

**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 les motifs énoncés ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 3 au 17/09/2012 et l'observation introduite par le voisin, qui fait part de ses craintes quant aux nuisances engendrées par la cabine de haute tension et demande à ce qu'elle soit déplacée le plus loin possible de sa limite de propriété.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 04/07/2012 ;

Vu l'avis rendu par le Service Vert sur l'emplacement projeté pour l'implantation de l'ouvrage ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat dans la verdure, disposant de grands jardins ;
- o La propriété de la demande s'implante proche du coin de l'avenue du Prince d'Orange et de l'avenue Napoléon ;
- o La modification du permis de lotir n° 123 bis, délivré le 07 août 2001 :
  - o a limité très fortement le nombre de lots et les zones de bâtisses sur le site ;
  - o comportait une augmentation sensible de la zone de protection d'arbres et une densification de celle-ci ;
- o La propriété fait l'objet d'un plan paysager remarquable qui a accompagné le second dossier n° 39991 ;
- o Le terrain a fait l'objet de nombreuses plantations d'arbres lors des derniers permis et présente un aspect de parc ;
- o Il comporte à l'heure actuelle deux entrées carrossables dont celle avenue du Prince d'Orange qui est supprimée au profit d'un aménagement de jardin.

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de cette grande parcelle ;
- o Implante en zone de recul et de protection d'arbres la cabine à haute tension, vu sa proximité avec la voirie et les demandes du gestionnaire des impétrants en la matière ;
- o Propose un aménagement paysager entouré d'arbres, à l'instar de la propriété voisine d'en face, que montre les photos jointes au dossier ;

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que la demande répond à un besoin technique ;

Considérant que le gestionnaire des impétrants impose ses conditions de bâtiments et d'implantation à proximité de la voirie ;

Considérant que l'emplacement projeté est à proximité immédiate de l'accès qui sera transformé en jardin dans l'aménagement futur de celui-ci ;

Considérant que le projet paysager de cette parcelle crée un véritable parc et que l'ouvrage sera entouré de haies, de sorte à l'intégrer dans les feuillages existants du jardin ;

Considérant que l'ouvrage sera presque invisible depuis l'espace public au vu des frondaisons prévues ;

Considérant cependant que vu l'ampleur de la superficie de la parcelle et la proximité de deux autres cabine déjà existantes à proximité de la maison du coin des avenues Napoléon (n°65 )et Prince d'Orange, il y a lieu d'augmenter la distance entre le projet et cette propriété ;

Considérant que le projet prévoit un important couvert végétal, au profit de l'intimité entre parcelles ;

Considérant que la demande répondra ainsi au bon aménagement des lieux, d'autant qu'un talus permettrait d'intégrer l'ouvrage, moyennant l'abattage d'un arbre;

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

- La dérogation à la zone de recul du PPAS 48 bis et ter peut s'envisager en raison des plantations projetées sur cette parcelle et de la création des haies de la hauteur de l'ouvrage en vue de son intégration paysagère ;
- La dérogation au permis de lotir n°123 en ce qui concerne la zone d'arbres, peut s'envisager pour les mêmes raisons

Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, le projet doit être modifié selon la condition suivante, vertu de l'article 191 du Cobat :

- Déplacer la cabine dans le talus et de +/- 8 mètres de plus par rapport à la limite mitoyenne avec la maison de droite avenue du Prince d'Orange, quitte à demander l'abattage d'un arbre, vu le nombre de sujets à planter projetés.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03.10.2012**  
**objet n° 16**

**Dossier PL-219-bis- Enquête n° 134/12**

**Demandeur : Madame Dussart Thérèse**

**Situation : Vieille rue du Moulin**

**Objet : la modification du permis de lotir en joignant les lots 1 et 2**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de modification du permis de lotir 219 introduite par Madame Dussart Thérèse visant la modification du permis de lotir en joignant les lots 1 et 2 sur le bien sis Vieille rue du Moulin;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°57 (AR du 21.02.1989) auquel il déroge en matière d'implantation,

**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 un PPAS : implantation (profondeur du rez-de-chaussée),
- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur vis-à-vis de la maison voisine de gauche),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03.09.2012 au 17.09.2012:

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

Considérant que les réclamations ont principalement porté sur :

- le recul de l'implantation qui impose un mur mitoyen à l'arrière de 8m. Ce mur, écrasant, engendrera une perte de soleil. Il propose de construire à l'alignement,
- le déplacement du ralentisseur en voirie va créer des difficultés de manœuvre,
- l'entrée commune du garage doit pouvoir épargner l'abattage de 3 arbres,
- un habitant se réjouit du recul de 5m; configuration qui existe par ailleurs dans le quartier,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 04.07.2012;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- Service Vert
- Service Technique de la Voirie

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

- Vivaqua le 05.09.12

**4 : description Sitex**

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

- le terrain non bâti est situé à front de la vieille rue du Moulin,
- le PPAS prévoit une zone de recul de 5m et une profondeur de construction de 12m,
- le lot 3 est bâti,
- le terrain non bâti présente une largeur de +/- 19.5m, et un arbre dans la zone de recul,
- le terrain présente une pente ascendante vers le fond, et comprend plusieurs arbres dont certains situés dans la zone de bâtisse,
- la maison située à gauche du terrain est peu profonde (+/- 9m) et peu haute (R+1+TM),
- dans la rue, les gabarits sont de R+1+TM ou R+2,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la modification des lots 1 et 2, le lot 3 étant construit,
- la réunion des lots 1 et 2 – qui deviennent le lot 1 en vue de construire des logements groupés sans préciser le nombre de logement,
- un jardin commun pour ces logements,
- un garage commun de 7 emplacements pour les nouveaux logements et pour les maisons situées en intérieur d'îlot,
- un lot 2 qui devient l'extension du jardin du 218 vieille rue du Moulin,

- à porter la profondeur de construction à 18m au rez-de-chaussée pour permettre la construction du garage, il sera enterré à l'arrière vu la déclivité du terrain. les étages respectent la profondeur de 12m du PPAS,
- en hauteur, le respect du gabarit de la maison du lot 3, le gabarit est de R+2+T,
- des saillies en façade avant sur une profondeur de 1m maximum,
- le déplacement du plateau ralentisseur,
- le maintien de 3 arbres dans la zone de jardin,

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

Considérant que le projet suscite les remarques suivantes:

- la largeur du terrain (+/- 19.5m) permet la construction de l'équivalent de 4 maisons unifamiliales,

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

- la zone de recul est imposée par le PPAS et le permis de lotir,
- le gabarit du projet respecte le PPAS, sauf en ce qui concerne la profondeur du garage,
- la profondeur des étages déroge au Règlement régional d'urbanisme, en ce qu'ils dépassent de plus de 3m la profondeur de la maison de gauche. Le dépassement de 7m sur la hauteur de la construction est beaucoup trop imposant,
- la particularité de l'implantation en recul imposée par le PPAS impose la création d'un meilleur raccord volumétrique entre les deux implantations. La maison de gauche est peu profonde, le PPAS autorise une profondeur de 12m. La profondeur du projet doit néanmoins être réduite afin de limiter la dérogation et le mur ouillère en mitoyenneté,
- la profondeur des saillies en zone de recul de 1m est fort profonde,
- le déplacement du plateau ralentisseur ne peut pas être envisagé pour les besoins de la demande.

#### **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 et notamment modifier les prescriptions littérales:

- réduire la dérogation au Règlement régional d'urbanisme en créant un recul latéral de 3m à une profondeur de 9m au 1<sup>er</sup> étage et de 7m au-dessus,
- réduire au maximum la hauteur du dépassant du garage (2.2m intérieur),
- réduire le nombre d'emplacements dans le garage à 6, réduire la profondeur du garage à 15m pour organiser les entrées aux logements,
- réduire la profondeur des saillies à 0.6m pour les oriels et bow-window, les balcons peuvent avoir 1m de profondeur,
- préciser le nombre de logements maximum (3),
- prévoir une prescription visant l'esthétique du rez-de-chaussée en façade avant, en évitant qu'il ne soit constitué que de portes d'entrée,
- préciser que les prescriptions du PPAS 57 sont d'application, les prescriptions du présent PdL les précisent,
- joindre les prescriptions générales adoptées par le Collège,
- récolter les eaux pluviales dans un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale, placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci. L'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant,
- préciser en plan les arbres à abattre, les arbres à maintenir et les arbres à planter, avec leur dimensions et essence. Planter minimum trois arbres de haute-tige ainsi qu'une haie vive pour séparer les deux lots,

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce qu'elles visent à préciser l'aménagement,
- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme est trop importante,
- Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la liaison de gabarit entre le projet et la maison de gauche doit être mieux assurée,
- Ne modifient pas l'objet de la demande,

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 3/10/2012**  
**objet n° 17**

**Dossier 16-40627-2012**

**Demandeur : Madame Dubois Isabelle Fortis Banque**

**Situation : Avenue Brugmann 521**

**Objet : l'aménagement d'un accès à la banque pour les PMR, modifications de baies en façade avant et réouverture de baies en façade arrière**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40627-2012 introduite le 04.07.2012 par SA Fortis Banque c/o Madame Dubois Isabelle et visant l'aménagement d'un accès à la banque pour les PMR, modifications de baies en façade avant et réouverture de baies en façade arrière sur le bien sis Avenue Brugmann 521;

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

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

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

0 Bien inscrit en ZICHEE du PRAS,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04.07.2012: dépôt de la demande

14.09.2012: Accusé de réception d'un dossier complet

**4 : description Sitex**

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

0 le bâtiment mixte de logement accueille une banque au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage,

0 côté de l'avenue Brugmann, le bâtiment est implanté en partie en recul,

0 la zone de recul comprend l'accès à la banque et une zone plantée,

0 la rampe ne permet pas l'accès aisé au PMR,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

0 modifie l'aménagement de la zone de recul pour améliorer l'accès des PMR par un allongement de la rampe,

0 aménage un SAS à l'entrée de la banque,

0 agrandit pour ce faire les baies du rez-de-chaussée et modifie les châssis,

**6 : motivation sur la demande**

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

0 la devanture du rez-de-chaussée est modifiée et élargie,

0 la zone plantée de la zone recul est réduite par l'allongement de la rampe,

0 une zone plantée pourrait être aménagée à gauche de l'escalier afin de limiter la minéralisation de la zone de recul.

Avis FAVORABLE

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 3 octobre 2012**  
**objet n° 18**

**Dossier 16-40577-2012- Enquête n° 139/12**  
**Demandeur : Monsieur VAN DEN BROECK**  
**Situation : drève du Sénéchal**  
**Objet : la construction d'une villa 4 façades**

**AVIS**

La Commission de concertation remettra son avis lors de sa prochaine séance le mercredi 17 octobre 2012 et sera consultable sur le site de la Commune ([www.uccle.be](http://www.uccle.be) - commission de concertation) dès le vendredi 19 octobre 2012.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 3 octobre 2012**  
**objet n°19**

**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  
(2<sup>ème</sup> inscription – voir PV de la séance du 26/09/2012)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de certificat d'urbanisme n°11/02 introduite le 14/09/2011 par Monsieur et Madame Christiane et François Van Eetvelde et visant la construction d'un immeuble à 8 appartements sur un bien sis rue du Bourdon, cadastré Section F n°137/F et n°139/G/4 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande dérogeait lors de son introduction au RRU:

- en matière de maintien d'une surface perméable: art.13 du titre I du RRU
- en matière d'implantation - constructions isolées: art.7 du titre I du RRU
- en matière de hauteur - constructions isolées: art.8 du titre I du RRU

**2 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/12/2011

- Vu l'avis reporté de la Commission de concertation en sa séance du 01/02/2012 ;

Considérant que suite à cet avis préconisant que les documents modifiés soient à nouveau soumis à l'enquête publique, le demandeur a introduit une nouvelle version du projet de CU, en vertu de l'article 191 du Cobat;

Vu le nouvel avis rendu par le Service de la Voirie en date du 20/09/2012, notamment en ce qui concerne l'alignement à rue à respecter et l'agrandissement du trottoir à prévoir dans le futur permis d'urbanisme;

**3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation sur le projet tel que modifié selon l'article 191 du Cobat**

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité et à la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 153§2 du CoBAT, pour les dérogations au RRU en ce qui concerne :
  - l'implantation des constructions isolées (article 7 du titre I) ;
  - la hauteur des constructions isolées (article 8 du titre I) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Considérant que les observations et réclamations ont porté sur les aspects suivants:

- Les habitants sont favorables à la création de logements sur Uccle, mais attentifs à ce que le projet s'intègre dans le quartier en bonne intelligence avec les habitants et la physionomie de l'îlot.

Apprécient le projet en ce qui concerne :

- La réduction à 6 appartements ;
- L'augmentation de la surface non bâtie ;
- L'alignement des façades avant, avec un bémol pour les 2 loggias de façade ;
- L'aménagement de toitures vertes aux différents niveaux ;

Le respect de la zone de recul de 4m par rapport au terrain mitoyen ;

Réexpliquent que l'échelle utilisée de 1/250<sup>ème</sup> ne facilite pas une lecture claire des pans.

Aucun soin n'a été donné au traitement de la façade jouxtant la maison du 163 rue du Bourdon tout comme le traitement de la clôture des terrains mitoyens.

Demandent à nouveau la prise en compte des éléments suivants :

- la réduction du volume proposé à R+2 ;
- la réduction de la proportion au sol de bâti par rapport à la superficie ;

- l'alignement des façades du projet sur celles des autres maisons ;
- l'alignement des trottoirs du projet avec celui des maisons voisines;
- la confirmation d'un recul de 4 m par rapport au terrain mitoyen ;
- la mise en place d'une haie de séparation verte de 2 m afin de séparer le projet de la parcelle mitoyenne ;
- un choix judicieux des matériaux de construction des façades pour éviter au bâti une dégradation trop rapide et une image dégradée de l'environnement de l'îlot ;
- la limitation du type de profession libérale pouvant s'installer dans le nouveau bâti évitant une surdensité de fréquentation de voitures et un va-et-vient de la clientèle ;
- la mise en place d'un bassin d'orage suffisant ;
- la création d'un « couloir d'évacuation » des eaux en façade latérale droite, le long de la propriété voisine ;
- la confirmation par écrit par Sibelga de la non-incidence de cette construction au réseau électrique déjà vétuste et en panne régulièrement ;
- ne souhaitent pas qu'une dérogation aux horaires de chantiers soit octroyée ;
- Demandent à nouveau :
  - Un traitement particulièrement soigné du chantier et de ses abords ;
  - La réalisation d'un état des lieux des maisons mitoyennes avant le début des travaux ;
  - L'intégration architecturale du projet ;
  - La suppression des terrasses en débord du projet au 2ième étage et de toute superstructure au-dessus de la terrasse du premier étage ;
  - L'isolation sonore de la structure ;
  - L'impact sur la stabilité des sols vu l'ampleur du projet ;
  - Le planning des travaux du chantier ;
  - L'utilisation ou non de pieux durant la construction du bâti ;
  - Le type de travaux de terrassements lors du chantier ;
  - L'affectation ou non d'espace à l'exercice de profession libérale ?
  - Confirmation : Si la Commune peut certifier que le réseau d'égouttage pourra intégrer le volume supplémentaire d'eau à la suite de ce nouveau bâti ?
  - Confirmation : Si la Commune peut s'enquérir auprès de Sibelga que le réseau d'électricité qui saute maintenant trop régulièrement parce que trop vétuste, pourra soutenir une bonne tension électrique avec la construction de 8 nouveaux appartements ?

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

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

- o le quartier se situe sur un point haut du relief entre la vallée du Geleytsbeek et celle du Verrewinkelbeek,
- o la rue du Bourdon est bâtie de part et d'autre depuis le carrefour qu'elle forme avec la rue du Château d'Or, la chaussée d'Alseberg et la chaussée de Drogenbos ;
- o une quinzaine de parcelles, situées au Nord de celle sur laquelle porte la demande, sont en vis-à-vis du chemin de fer, et bâties de groupements de 5 à 6 maisons,
- o la parcelle sur laquelle porte la demande, non bâtie et de forme triangulaire, est longée à l'avant par la rue du Bourdon et latéralement par le chemin public n°122 « linthoutweg » qui relie celle-ci à l'avenue du Silence et à la rue de Calevoet,
- o au-delà de ce chemin, au Sud, se trouve le cimetière de Saint-Gilles,
- o le bâti environnant est constitué de maisons unifamiliales (rue du Bourdon), de gabarit R+2+toiture et d'immeubles à vocation économique en intérieur d'îlot, accessibles par l'avenue du Silence,
- o Le couvert végétal est constitué d'arbres issus de rejets sauvages qui n'ont jamais été élagués,
- o Le relief du terrain présente une pente descendante importante depuis la rue vers le fond du jardin, ainsi qu'une dénivellation importante le long de la rue, de l'ordre de 2,50 entre le point Sud et Nord de la parcelle à l'alignement ;

#### **5 : description de la demande telle que modifiée selon l'article 191 du Cobat :**

Considérant que la demande telle que modifiée:

- o propose la construction d'un immeuble isolé de 6 logements, dont 4 appartements à 3 chambres et 2 à 2 chambres,
- o Le gabarit se présente sous forme d'un volume articulé de divers volumes en saillie et en recul, d'une hauteur de façade rue de 2 niveaux et étage en recul au point bas et de 3 niveaux au point haut en façade jardin, dont le parking est seulement partiellement enterré,
- o le développement de la façade avoisine la longueur de 4 maisons du groupement le plus proche au Nord ;

- Vu la dénivellation de près d'1,50 mètre entre le point bas et haut de la façade rue, le projet propose une augmentation de gabarit à R+3+recul, dès le milieu de la façade ;
- le bâtiment projeté s'implante en recul de l'alignement, comme le groupement précité, et développe une volumétrie comme suit:
  - un sous-sol (18 mètres de profondeur) accessible par une rampe intégrée au bâtiment côté bas et Nord de celui-ci, et constitué de 6 garages, de caves, d'un espace de rangement pour vélos et des circulations, qui n'est que très partiellement enterré du côté jardin, celui-ci étant très en pente ;
  - un rez-de-chaussée comportant 2 appartements, dont un en duplex avec une partie bureau en sous-sol,
  - un premier étage comportant 2 appartements,
  - un deuxième étage comportant 2 appartements et le bas d'un duplex avec le troisième étage, qui présente un recul important vis-à-vis des maisons implantées à gauche du projet, mais un surplomb par rapport à la façade droite du projet ;
  - le 3<sup>ème</sup> étage comportant 1 appartement duplex, implanté pour partie en saillie par rapport à l'alignement et la façade avant ;
- propose un plan de configuration irrégulière avec reculs successifs et saillie, et une profondeur, du côté de la maison la plus proche au Nord, de 18 mètres au sous-sol, près de 14,50 mètres au rez-de-chaussée et puis respectivement 10.50, 9.25 et 6 mètres aux étages.

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

Considérant que vu les particularités des lieux et notamment la forme et la forte déclivité du terrain, le parti architectural d'un petit immeuble de logement peut s'envisager ;

Considérant que la demande telle qu'introduite tente de s'intégrer et d'implanter un volume bâti et d'une densité comparable à ceux des maisons mitoyennes du groupement voisin,

Qu'hormis au sous-sol justifié sur le plan fonctionnel pour les parkings, la profondeur de bâtisse est plus importante que celle des maisons du groupement précité, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse ;

Que le projet propose une gamme de logements de programmes variés,

Que son parti architectural prévoit des reculs successifs dès le premier étage en façade latérale droite, à l'instar de la croupe de la toiture de la maison d'about, dégageant ainsi l'ensoleillement de celle-ci ;

Qu'il regroupe les accès au sous-sol en un seul dispositif, dégageant la zone de recul du terrain au profit de son aspect paysager ;

Que cependant, par rapport à la demande telle qu'introduite, la profondeur de bâtisse et la hauteur du projet n'a pas été diminuée ;

Que la hauteur de bâtisse du projet est encore accentué côté jardin en raison de la déclivité du jardin, ce qui engendre pour le projet, un impact volumétrique trop important depuis le chemin n°22 ;

Que le projet modifié tente d'assurer une intégration paysagère soignée du bâtiment projeté, mais reste trop invasif par son volume vis-à-vis des maisons voisines et depuis le chemin piétonnier;

**Que le dossier modifié fait ainsi encore l'objet de nombreuses remarques, tant du point de vue de sa présentation que celle de son gabarit:**

- l'indication du relief existant et projeté reste peu lisible dans les plans, sans lecture possible des talus futurs prévus en coupe ;
- En ce qui concerne l'implantation :
  - L'alignement du trottoir doit être modifié pour assurer la même largeur que devant les maisons voisines (voir avis Voirie);
  - L'accès carrossable a été intégré au bâti mais ne peut prendre naissance avant le nouvel alignement : qu'il s'indique d'en modifier la pente,
  - La largeur de la rampe de garage en fond du sous-sol est très large (4,80m) et doit en conséquence être réduite au profit d'espace de jardin ;
  - Vu l'orientation Sud sur le côté gauche de la parcelle, la profondeur du rez-de-chaussée doit être limitée du côté droit de la parcelle, afin de conserver les ouvertures de vues et d'ensoleillement pour la maison voisine de droite ;
- En ce qui concerne la volumétrie :
  - Le projet présentent une importante saillie en façade avant entre le deuxième et le troisième étage, ce qui rend l'impact volumétrique du projet beaucoup trop important;
  - Le deuxième étage ne peut comprendre de terrasses en surplomb sur le premier, approfondissant encore le bâti projeté ;

- Le troisième niveau doit être implanté également en recul par rapport au nu de façade dans sa majeure partie et limité fortement encore du côté droit de la parcelle;
- Le chemin longeant la parcelle doit avoir une zone de recul plantée d'arbres à haute tige, de minimum 4 mètres de profondeur, en déplaçant l'aire de jeux ;

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

- Par rapport à l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions):
- le projet présente une volumétrie à toitures plates, les maisons les plus proches étant couvertes de toitures à versants,
- la hauteur du projet s'inscrit en continuité de la ligne des faîtes du groupement de maisons le plus proche,
- le volume propose des reculs dans un dégagement équivalent au versant de croupe de la maison n°163
- le projet s'implante, vis-à-vis de cette maison, avec un recul latéral équivalent,

De sorte que la modification des caractéristiques répond au bon aménagement des lieux, moyennant les conditions motivées ci-avant,

- Par rapport à la dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées):La dérogation porte sur la partie gauche du bâtiment, qui présente près de 5 niveaux hors sol, au point haut et depuis le jardin et le sentier jouxtant la parcelle ;
- Qu'il s'indique de la limiter, tel que décrit ci-avant : Cette dérogation pourra s'envisager en raison des particularités des lieux, notamment la pente du terrain et moyennant les conditions émises ;
- Par rapport dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées):
  - elle est inhérente à la forme triangulaire de la parcelle,
  - elle se présente principalement au sous-sol, partiellement enterré et qui sera réduit en profondeur, et au rez-de-chaussée,
  - au-delà, et moyennant les conditions énoncées ci-avant, les profondeurs s'accorderont à celles des profondeurs des étages des maisons les plus proches,

De sorte que les dérogations au RRU seront acceptables, moyennant les conditions émises ;

- Par rapport à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - la parcelle présente, par sa configuration triangulaire, une zone de bâtisse qui dégage des espaces triangulaires, tant latéralement qu'en fond de parcelle à compléter de la zone latérale le long du chemin, et que les aménagements de jardin participeront au maintien de l'aspect verdurisé du quartier;
  - Le projet modifié améliore les abords du projet le long du sentier notamment par :
    - le déplacement de la rampe d'accès au garage comme demandé lors de la Commission de concertation du 01/02/2012, qu'il s'indique encore de modifier afin d'enfoncer au maximum le projet dans le sol (minimum 50 cm) et de libérer le trottoir élargi de toute pente;
    - l'augmentation des qualités végétales de la parcelle et d'un véritable jardin latéral à la bonne orientation,
    - le jardin est aménagé d'aires de jeu et de repos communes pour les appartements,

De sorte que moyennant certaines conditions complémentaires, la demande répondra aux exigences de la prescription générale 0.6 du PRAS,

### **7. Modifications à intégrer dans le projet d'urbanisme pour répondre au bon aménagement des lieux et se conformer au présent Certificat :**

Considérant que le permis d'urbanisme qui fera suite au certificat, devra, pour répondre au bon aménagement des lieux, être modifié aux conditions suivantes :

- Répondre à l'avis Voirie ;
- Limiter la profondeur du projet par:
  - La réduction de la profondeur des sous-sols à 17 mètres ;
  - La réduction de la profondeur de la façade latérale droite et du rez-de-chaussée droit RA2 à celle du rez-de-chaussée gauche RD1 ;
- Limiter l'impact volumétrique du projet par :
  - L'abaissement général du projet de minimum 0,50mètre dans le terrain et la modification en conséquence la rampe de garage, ainsi que la limitation de la hauteur des sous-sols à 2,30 mètres ;
  - La limitation du volume du dernier niveau (+3) en :
    - Limitant la largeur de la saillie à l'escalier en façade rue et en respectant le même recul pour le reste de l'étage que celui de sa partie droite ;

- Limitant la longueur du dernier niveau du côté droit du projet à celle de la cage d'escalier du deuxième étage (niveau +2) ;
- La suppression de toute terrasse, en surplomb sur le premier, pour le deuxième étage ;
- Modifier en conséquence les aménagements intérieurs, voir le nombre d'appartements ;
- Créer une zone de recul plantée d'arbres à haute tige, de minimum 4 mètres de profondeur, le long du chemin n°22 et déplacer l'aire de jeux en conséquence;
- Créer un mur vert pour la partie émergente du sous-sol ;

Considérant qu'une dérogation à la pente de garage pourrait s'envisager, au vu des particularités des lieux et de la pente du terrain

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/10/2012**  
**objet n° 20**

**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**

(2<sup>ème</sup> inscription – voir PV de la séance du 26/09/2012)

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40515-2012 introduite le 20.04.2012 par la S.A. Kosalise , c/o Madame D. Szeker et visant la démolition et la reconstruction d'une maison de repos, ainsi que son extension sur le bien sis rue Beeckman 26;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°16-39201-2009 autorisant la rénovation et l'extension de la maison de repos a été délivré en date du 22/02/2011 et a été notifié le 18/03/2011;

Considérant que ce permis d'urbanisme porte sur :

- l'extension du nombre de chambres (de 55 à 74 lits) ;
- la rehausse d'un niveau sous toiture ;
- l'extension arrière et en intérieur d'îlot sous forme de gabarit R ou R+1, couvert d'une toiture végétale ;
- l'extension des sous-sols en vue d'y aménager le restaurant, les cuisines et le salon ;
- la rénovation en profondeur des installations existantes pour améliorer les chambres et la qualité des services ;
- la rénovation des façades et un changement de l'esthétique pour une meilleure isolation thermique de l'immeuble ;
- la construction d'une verrière entre la seigneurie et l'administration ;
- à l'arrière du bâtiment administratif, la construction d'une extension qui accueille une cage d'escalier et un ascenseur ;
- l'abattage de 5 arbres,

Qu'il est en vigueur jusqu'au 17/03/2013 et que sa mise en œuvre a démarré avec le désamiantage;

Considérant que ce permis fait l'objet, par la présente demande n°16-40515-2012 déposée le 20/04/2012, d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT;

Considérant que la modification du permis d'urbanisme en vigueur porte précisément sur :

- la démolition de la maison de repos de 55 chambres et de la chapelle,
- l'abattage de 7 arbres au lieu de 5 (dont 1 marronnier, 3 bouleaux, 2 épicéas,...),
- la reconstruction du bâtiment principal de la maison de repos à front de la rue Beeckman, sous un gabarit R+3+2T, et une travée intermédiaire de gabarit R+2+T formant liaison avec la maison voisine de droite n°28,
- l'organisation de tous les accès et livraisons par cette travée intermédiaire,
- l'aménagement d'un accès piéton pour le personnel par la chaussée d'Alseberg,
- le maintien des deux ailes, identiques au permis 39201, en intérieur d'îlot, de gabarit R ou R+1+toit plat recouvert d'une toiture verte,
- l'ajout d'une surface en sous-sol de la première aile en prolongement du bâti principal,

Considérant que cette demande modificative répond aux critères cumulatifs suivants, requis pour l'application de l'article 102/1 du CoBAT;

1° les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur des droits issus du permis 16-39201-09 qui n'ont pas encore été mis en œuvre,

3° tous les recours administratifs à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;

Considérant que la demande modificative est soumise aux mesures particulières de publicité;

**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:

- prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,

- prescription particulière 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
- article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme : profondeur d'une construction mitoyenne : §1, 2°, a,
- article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme : hauteur de la toiture,

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la rue comprend des maisons typiques bruxelloises qui donnent du caractère à la rue,
- le projet est en désaccord avec les caractéristiques urbanistiques du quartier,
- la liste des arbres à abattre est incomplète,
- un sentier piétonnier vers la chaussée d'Alseberg respecterait plus le site,
- l'abattage d'arbres porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, certains arbres sont remarquables,
- les habitants veulent préserver le caractère du quartier,
- le projet ne prévoit aucun emplacement de parking pour les employés ou les visiteurs,
- il existe un problème sérieux de stationnement dans la rue, alors que l'ampleur du projet, dont l'augmentation de 55 à 74 chambres va l'aggraver,
- le quartier ne s'oppose pas à une rénovation SI elle est positive pour les habitants. Or, le projet augmente la circulation, entraîne l'abattage d'arbres remarquables, porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, entraîne des vues plongeantes vers les voisins, entraîne une perte d'ensoleillement,
- le projet est disproportionné par rapport à la rue, l'architecture est médiocre, l'ancienne chapelle est démolie, le projet augmente le volume par rapport au projet précédent,
- les chiffres des formulaires en sitex font mention du permis délivré et non de la situation existante,
- le projet nécessite d'énormes excavations,
- les réclamants sont en désaccord avec les dérogations au Règlement régional d'urbanisme sollicitées,

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20.04.2012: dépôt de la demande en 102/1 du CoBAT

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

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua

### **4 : motivation sur la demande**

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

- la demande porte sur la démolition de la maison de repos de 55 chambres et de 3 appartements qui fait l'objet d'un permis d'urbanisme en vigueur,

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

- Implantation et gabarit :
  - la nouvelle construction à front de rue s'étend sur la largeur de la parcelle, présente :
    - un gabarit de volume principal R+3+2 étages en toiture,
    - un raccord R+2+T en façade avant et R+3 en façade arrière, s'adaptant à celui de la maison de droite n°28,
  - la toiture principale présente un 3<sup>ème</sup> versant du côté de ce raccord, et un 4<sup>ème</sup> versant partiel du côté de la maison de repos voisine de gauche (n°24). Le raccord entre les deux gabarits est reporté dans le projet par la travée intermédiaire, sous la corniche du bâtiment principal,
  - le volume principal se raccorde mal au bâtiment de gauche, en présentant un imposant pignon et une extension à l'arrière, le long du mur mitoyen,
  - la toiture est plus haute que le bâti principal de la maison de repos voisine n°24, qui présente un gabarit R+4 et est implantée en recul,
  - dès lors l'impact volumétrique de la toiture est beaucoup trop imposant dans les gabarits de la rue, dont des maisons R+2+T faisant face au projet,
  - la dérogation est justifiée par le demandeur par la nécessité d'augmenter les superficies planchers du bâtiment,
  - par rapport au PU 39201 la profondeur du bâtiment principal est augmentée au 3<sup>ème</sup> étage et en toiture,

- le raccord mitoyen avec la maison de droite est limité en profondeur (+/- 9.5m), créant une cour étroite et profonde à tous les étages, qui offre de la lumière naturelle au local de séjour présent à chaque étage mais avec une vue soit sur le mur mitoyen, soit sur les toitures des constructions mitoyennes,
- le projet ne tire pas parti de ce profond mur mitoyen, ce qui crée un mauvais raccord de volumétrie avec les maisons voisines,
- un sous-sol est créé sous le bâtiment principal et la 1<sup>ère</sup> aile en intérieur d'îlot, ce qui provoque une très importante excavation,
- y sont localisés des services techniques, des locaux médicaux, mais aussi des locaux de vie comme la salle à manger principale des occupants, le local pour accueillir des familles, un petit local pour les fumeurs et quelques bureaux,
- certains locaux de vie ou de travail n'ont pas de vue extérieure. Seule la salle à manger a une vue sur une cour et un talus reliant le sous-sol au relief naturel du jardin,
- cette organisation est inspirée du PU 39201, qui se basait sur la transformation d'un bâtiment existant, alors que le projet portant sur une nouvelle construction, l'aménagement de locaux de vie ou de travail au sous-sol sans vue ou lumière naturelle n'offre pas de qualité suffisante,
- les deux ailes en intérieur d'îlot sont issues du PU 30201. L'organisation est améliorée au croisement des deux ailes en offrant un local de séjour et une salle à manger ouverts sur le jardin,
- le terrain de la chaussée d'Alseberg doit permettre la fermeture du front bâti,
- Aspect architectural :
  - le projet est massif et peu adapté aux caractéristiques du quartier, typiquement bruxellois,
  - le rez-de-chaussée ne présente que des chambres alors qu'il pourrait être animé par l'accueil et la gestion du home,
  - les baies du rez-de-chaussée sont écrasées sous les saillies des étages,
  - le jeu de baies et de volumes est systématique,
  - la hauteur de la toiture est disproportionnée en ce qu'elle comporte deux niveaux,
- Aménagement des abords et couvert végétal :
  - le projet prévoit l'abattage de 7 arbres (dont 2 épicéas, 3 bouleaux, 1 marronnier,...). L'abattage d'arbres dans le jardin bas est peu motivé,
  - il prévoit la replantation de 13 arbres palissés et d'arbrisseaux, mais cet aménagement n'est pas représenté en plan,
  - depuis la chaussée d'Alseberg, un chemin piéton permet un accès au personnel vers la chaussée d'Alseberg et ses services. Ce chemin est peu utile. Il est fortement élargi devant les chambres, et la note explicative évoque erronément en page 5 qu'il s'agit d'une voirie destinées aux livraisons,
  - le talus entre la salle à manger et le jardin est planté d'une pelouse, ce qui offre peu de qualité visuelle pour la salle à manger implantée sous-sol. Les bordures plantées devant les chambres de l'aile arrière doivent être prolongées devant la chambre double. L'aménagement des abords est trop peu précis,
- Mobilité et accès :
  - le projet ne prévoit pas de stationnement pour le personnel. L'article 7 du Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme permet une dispense d'aménager des stationnements en fonction des caractéristiques du stationnement, des transports en commun et du profil de mobilité des habitants du projet,
  - la dérogation au RRU est motivée sur base des statistiques du demandeur :
    - 10% des pensionnaires reçoivent de la visite régulière,
    - 90% du personnel se déplace en transports en commun (sur 17 ETP).
  - le quartier est desservi par le tram 51,
  - la rue Beeckman offre peu de stationnement aux heures de bureaux,
  - une zone de livraison existe rue Beeckman pour assurer le bon fonctionnement de la maison de repos,
  - par la chaussée d'Alseberg, le projet envisage une zone de stationnement pour des livraisons au bas du chemin piéton. Les livraisons devraient dès lors se faire à pieds sur la longueur du chemin, ce qui n'est pas réaliste,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le projet prévoit 40m<sup>3</sup> de citerne d'eau de pluie soit 33l/m<sup>2</sup> de toiture et 50m<sup>3</sup> de bassin de retenue,
  - le bassin de retenue doit être porté à 50l/m<sup>2</sup> de toiture, vu le nombre d'inondation que la commune a subi ces dernières années et la situation du bien en amont de voiries régulièrement sujettes aux inondations,



○ Gestion des déchets :

- en séance publique de la Commission de concertation, le demandeur a informé que les poubelles seront évacuées par la chaussée d'Alseberg. Descendues par le chemin projeté, elles seront stockées dans un sas afin de ne pas encombrer le trottoir étroit de la chaussée. Ce transfert des poubelles par le chemin n'est pas réaliste. Les plans ne mentionnent aucun local poubelle dans le projet, et déroge de ce fait au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, article 16. Il est à craindre que les conteneurs seront donc stockés dans le jardin "bas" du projet,

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

- le projet de reconstruction du bâtiment principal se différencie du projet de rénovation par la modification de l'objet de la demande. Son gabarit et son implantation s'analysent dès lors aux regards de l'environnement bâti existant,
- le projet reproduit une volumétrie imposante, à front de rue, peu adaptée aux caractéristiques urbanistiques du quartier et des constructions voisines,
- l'aménagement de deux étages en toiture alourdi la volumétrie, peu adaptée au gabarit d'une rue étroite et crée un volume qui dépasse en hauteur les deux constructions voisines. La dérogation à la hauteur se justifie peu au regard du bon aménagement des lieux,
- l'augmentation de profondeur est mineure,

Considérant que le projet suscite également les considérations suivantes:

- l'absence d'un local destiné au stockage des conteneurs pour poubelles fait craindre le stockage de ceux-ci dans le jardin bas. La dérogation au Règlement régional d'urbanisme (non soumise aux mesures particulières de publicité et non sollicitée) ne se justifie pas et n'est pas acceptable,

**5 : 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 :

- remplacer les deux volumes de la toiture par un étage en recul (à l'avant, en recul équivalent au recul de la maison de repos voisine) et des reculs latéraux de 3m, afin de mieux adapter la volumétrie du projet aux gabarits du quartier et aux façades des maisons sises face au projet,
- raccorder le volume principal aux maisons voisines de droite en prévoyant la construction sur toute la largeur de la parcelle, sur les 3 premiers niveaux (R+2), sans dépasser en largeur et en hauteur le mur mitoyen existant, afin de ne pas créer de cour étroite et sombre qui n'offre pas de raccord volumétrique harmonieux en intérieur d'îlot et réduit la compacité entre éléments bâtis sur le plan des déperditions énergétiques,
- proposer des lieux de travail et de séjour avec vue droite vers les jardins ou la rue et apport de lumière naturelle,
- revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en organisant les livraisons par la rue Beeckman, placer l'accueil d'entrée en façade avant afin d'animer la façade rue et mieux identifier l'accueil,
- proposer un rangement des déchets dans le bâtiment, à évacuer par la rue Beeckman,
- proposer une architecture de façades plus adaptée à la typologie du quartier, moins systématique, en évitant d'écraser le sous-bassement du rez-de-chaussée qui déséquilibre l'ordonnancement de la façade,
- présenter un plan d'aménagement des abords à l'échelle 1/100° avec les arbres à abattre en indiquant leur essence et leur dimension exacte en plan (tronc + couronne), les arbres à maintenir et à planter (essence + dimension), l'aménagement des jardins (arbres palissés) et des plantations en escalier dans le talus du jardin, préciser l'aménagement du jardin arrière en limitant la minéralisation et en augmentant les plantations, les bordures plantées devant les chambres doivent être prolongées devant la chambre double,
- renoncer au cheminement piéton vers la chaussée d'Alseberg, conserver les arbres dans cette partie du terrain,
- adapter le programme en conséquence,
- le bassin de retenue d'eau de pluie doit être porté à 50l/m<sup>2</sup> de toiture,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade d'une nouvelle enquête publique sur base de la demande modifiée;

Considérant qu'il s'indique de :

- 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 et la note explicative en conséquence.

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.