

Séance du 4 juillet 2012 / Zitting van 4 juli 2012  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 106/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.467-2012  
Situation : Chaussée de Waterloo 1168  
Demandeur : SCHADERON-CARDON  
(la construction d'une maison uni-familiale et d'un commerce)
- 2) 108/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.476-2012  
Situation : Avenue Latérale, 171  
Demandeur : YOUPLABOUM (FUKS)  
(l'aménagement d'une partie de la zone de recul en espace de jeux pour les enfants d'une crèche)
- 3) 104/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.395-2012  
Situation : Vallon d'Ohain 15  
Demandeur : Filippo VERO (VERHEYEN)  
(la modification du permis d'urbanisme n°39.934 : création d'un local technique enterré, d'un édicule donnant accès au toit, d'une piscine, de divers modelages de terrains et d'un portail d'entrée)
- 4) 105/12 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr 16-40.471-2012  
Ligging : Guillaume Hérinckxlaan, 15  
Aanvrager : JAMIOLKOWSKI  
(renovatie van ééngzinswoning met wijziging van volume)
- 5) 110/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.491-2012  
Situation : Rue de la Mutualité, 73  
Demandeur : Madame THONON Catherine  
(la modification du PU n°16-40281-2011 par la construction d'un escalier de terrasse et l'augmentation de l'épaisseur d'isolation de la façade rue)
- 6) 107/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.368-2012  
Situation : Rue du Doyenné, 31b  
Demandeur : Monsieur PALLARD (DEROUICHE)  
(la régularisation d'un immeuble :  
la construction d'un étage au-dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement uni-familial, le changement d'affectation de l'entrepôt [garage>entrepôt et bureaux], l'extension de la construction sous la cour intermédiaire et l'aménagement de la zone de emplacements de stationnement)
- 7) 113/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.569-2012  
Situation : Rue de Stalle  
Demandeur : S.T.I.B. (LECLUSE)  
(le placement de deux containers et des sanitaires, un local provisoire pour le repos des chauffeurs et un local technique définitif, la suppression de la sanisette « Decaux »)
- 8) 109/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.477-2012  
Situation : Avenue de l'Hélianthe, 50  
Demandeur : VAN ISACKER  
(la régularisation de la création d'un chemin d'accès carrossable, d'une aire de stationnement et la construction d'un abri de jardin)
- 9) 111/12 – Demande de certificat d'urbanisme n°12/2  
Situation : Avenue Latérale, 17-19  
Demandeur : SWING COMPANY (Rezaei)  
(la mise en conformité d'un magasin-dépôt et sa transformation en un logement uni-familial)
- 10) 112/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.505-2012  
Situation : Avenue Kamerdelle 98  
Demandeur : M. et Mme DE CHANGY  
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale en intérieur d'îlot)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/07/2012**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-40467-2012- Enquête n° 106/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Schaderon-Cardon**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1168**

**Objet : la construction d'une maison uni-familiale et d'un commerce**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40467, introduite par Monsieur et Madame SCHADERON-CARDON visant la construction d'une maison uni-familiale et d'un commerce sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1168;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, avec point de variation de mixité et liseré commercial;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de :

- profondeur de la construction : l'art.4 du titre I chapitre II
- hauteur de la façade avant : art.5 du titre I chapitre II

**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 suivants :

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- L'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- La dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/06/2012 au 18/06/2012, 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 26/04/2012 ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu la note d'intention du projet ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat continu formé de maisons mixtes de commerce et logements aux étages et petits immeubles de rapport, dont les gabarits sont très différenciés ;
- o Le tissu de la Chaussée à cet endroit comprend plusieurs maisons anciennes, vestiges des vieux villages et de gabarit très petits, R+ toiture ou R+1+toiture ;
- o La parcelle de la demande se situe entre deux maisons d'époque très différentes, à l'instar de leur gabarit :
  - o L'une plus ancienne à gauche et abritant le magasin du demandeur , de gabarit R+1+toiture;
  - o L'autre plus récent, immeuble mixte de commerce et logements de gabarit de R+2+toiture ;
- o Le bâti environnant présente une majorité d'immeubles de gabarit r+2+toiture ;
- o La parcelle elle-même est minéralisée dans sa partie gauche à l'heure actuelle et sert de parking entre mitoyens à l'avant du terrain et est couverte sur toute la profondeur du reste de la parcelle par les ateliers du magasin de vitrage et encadrements du demandeur ;
- o La parcelle s'élargit en intérieur d'îlot, derrière l'immeuble de droite ;

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

Vu les explications complémentaires données en séance ;

Considérant que la demande telle qu'introduite prévoit un programme mixte de commerce/atelier au rez-de-chaussée et de maison uni-familiale à l'étage ;

Considérant qu'en ce qui concerne le rez-de-chaussée, le projet :

- Crée à front de parcelle un petit commerce et les entrées privatives pour le logement aux étages et celle liée au commerce pour les voitures ;
- Conserve l'atelier existant en fond de parcelle du côté gauche de celle-ci, ainsi que les activités liées au commerce ;
- Conserve un parking 3 places entre le commerce et l'atelier ;

Considérant qu'en ce qui concerne les étages affectés en une maison uni-familiale, le projet :

- Crée les pièces de vie au premier étage et leur alloue une belle terrasse en façade arrière ;
- Couvre le parking d'une toiture végétalisée, dont seul le centre est accessible, pour répondre au code civil ;
- Implante les chambres au deuxième étage de l'immeuble ;
- Opte pour un parti architectural à toiture plate et aux jeux d'ouverture de fenêtres intéressant, au profit de l'animation de façade ;

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

Considérant que l'affectation mixte de commerce/atelier et logement aux étages répond au bon aménagement des lieux dans ce noyau commercial, à proximité immédiate de la gare du Vivier d'Oie ;

Considérant que le projet conserve un jardin de pleine terre en fond et du côté droit de la parcelle ;

Considérant que les espaces du logement sont de qualité et profitent de jeux de lumière naturelle au profit de leur habitabilité ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une dent creuse et tente d'harmoniser des gabarits très différenciés de part et d'autre de la parcelle ;

Considérant que le parti architectural en brique de teinte grise, avec ses jeux d'ouverture, crée une esthétique tranchée avec les maisons voisines, l'une résultante de l'ancien village et l'autre beaucoup plus importante et de style classique ;

Considérant qu'en séance le demandeur montre un échantillon d'une brique gris clair ;

Considérant que les parties plantées doivent avoir une hauteur de substrat d'au moins 40cm ;

Considérant que la citerne n'est pas dimensionnée ;

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

- La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) peut s'envisager en raison de la situation existante de l'atelier en fond de parcelle, le maintien d'une zone de jardin de pleine terre et des particularités de lieux ;
- La dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le fait de la maison anormalement petite à gauche de la parcelle, appartenant au demandeur, ainsi que le fait que le projet soit moindre d'un niveau par rapport à l'immeuble de droite de la parcelle ;
- L'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) peut s'envisager en raison des éléments cités ci-avant ;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) peut également s'envisager en raison des particularités des lieux, la situation existante et le fait que le projet crée une toiture verte sur les parking au profit des vues depuis tous les logements environnants ;

## **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 :

- Prévoir une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 50L/m<sup>2</sup> de toiture dont un bassin de rétention de 1/3 de la capacité ;

Considérant que cette modification

- est accessoire en ce qu'elle vise à dimensionner la citerne ;
- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la totalité de la parcelle est bâtie ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle conserve son programme ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04.07.2012**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-40476-2012- Enquête n° 108/12**

**Demandeur : Madame Fuks Paula Youplaboum A.S.B.L.**

**Situation : Avenue Latérale 171**

**Objet : l'aménagement d'une partie de la zone de recul en espace de jeux pour les enfants d'une crèche**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40476-12 introduite par Madame Fuks Paula Youplaboum A.S.B.L. visant l'aménagement d'une partie de la zone de recul en espace de jeux pour les enfants d'une crèche sur le bien sis Avenue Latérale 171;

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

Considérant qu'un Procès-verbal d'infraction (11/33) a été dressé en raison de l'installation de bac à sable avec auvent en bois dans la zone de recul côté Copernic et le placement de différents modules de jeux dans la zone de recul côté Copernic et Latérale;

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

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

- o dérogation au RRU, Titre I, article 11, en matière de : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04.06.2012 au 18.06.2012:

- 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 22.05.2012;

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

- o Vivaqua, du 07.06.2012,

**4 : description Sitex**

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

- o l'immeuble est situé à l'angle de l'avenue Latérale et de la rue Copernic,
- o il est implanté en recul, se développe essentiellement le long de l'avenue latérale. Il est en mitoyenneté avec une maison de la rue Copernic, mais se prolonge plus profondément, à faible distance de la limite de gauche, de sorte que le jardin se développe essentiellement en zone de recul et en zone latérale de droite. Différents jeux ont été implantés en zone de recul et en zone latérale, dont un bac à sable couvert par une superstructure en bois, objet de la dérogation.
- o de gabarit R+2+T, il abrite depuis de nombreuses années une crèche et des activités de psychomotricité,
- o l'enseigne en lettres détachées est montée sur des poteaux, mais est destinée à être installée sur le garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage,
- o un PV d'infraction a été dressé pour l'installation des bacs à sable

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise le déplacement de l'enseigne sur le garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage, conformément au RRU,
- o vise la régularisation d'un bac à sable avec protection solaire amovible dans la zone de recul rue Copernic, l'installation de 3 balancelles,

**6 : motivation sur la demande**

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

- o le bac à sable est visible de la rue Copernic étant donné que la haie n'est pas complète,
- o il est situé à hauteur d'un arbre d'alignement qui procure de l'ombre l'après-midi,

- o le pare soleil en bois est démontable, mais est imposant en zone de recul. Une tente solaire pourrait être placée contre la façade ou un arbre pourrait être planté au Sud du bac à sable, afin d'assurer un ombrage plus continu,
- o l'enseigne à apposer sur le balcon du 1<sup>er</sup> étage est plus discrète,
- o les 3 balancelles remplacent la structure bois qui existait (déjà démontée), elles sont suffisamment discrètes en présentant une faible hauteur dans la zone de recul,

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

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

- o intégrer la couverture du bac à sable à de la végétation (pergola plantée,...) ;
- o améliorer l'opacité de la haie à l'avant du bac à sable,

Que ces modifications :

- o sont accessoires en ce qu'elles visent à améliorer l'esthétique de la zone de recul,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la construction est trop imposante en zone de recul,
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'ombrage doit être assuré par un élément plus verdurisée,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application 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 04/07/2012**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-40395-2012- Enquête n° 0104/12**

**Demandeur : Filippo VERO S.P.R.L. c/o Monsieur Verheyen Philippe**

**Situation : Vallon d'Ohain 15**

**Objet : la modification du permis d'urbanisme n° 39934 : création d'un local technique enterré, d'un édicule donnant accès au toit, d'une piscine, de divers modelages de terrain et d'un portail d'entrée**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40395-2012 introduite le 15/02/2012 par Filippo VERO S.P.R.L. c/o Monsieur Verheyen Philippe et visant la modification du permis d'urbanisme n°39934 : création d'un local technique enterré, d'un édicule donnant accès au toit, d'une piscine, de divers modelages de terrain et d'un portail d'entrée sur le bien sis Vallon d'Ohain 15 ;

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° 4ter - Ancien Domaine de Carloo (Avenue d'Orbaix) - AR du 24/08/1960, et auquel elle déroge en matière de gabarit, implantation et esthétique :

- o Dérogation aux articles III et IV du PPAS en ce qui concerne l'implantation de la piscine ;
- o Dérogation aux articles III, d), 2) du PPAS en ce qui concerne le portail à rue ;
- o Dérogation aux articles II, d), 1) et e) du PPAS en ce qui concerne la sortie en toiture ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/06/2012 au 18/06/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o les plans semblent lacunaires quant à la position des courbes de niveau, ce qui fausse l'appréciation du projet et notamment la terrasse arrière ;
- o les travaux en zone latérale interviennent en zone non aedificandi et risquent de mettre en péril la survie d'un chêne ;
- o la piscine ne s'intègre pas dans la zone latérale, vu la proximité avec le chemin piéton et les jardins voisins. Elle augmentera de manière inadéquate les zones imperméables du site sujet aux inondations ;
- o le portail proposé ne s'intègre pas à la rue ;
- o l'édicule en toiture dépasse les gabarits admis et est en contradiction avec le permis obtenu ;
- o la toiture accessible occasionnerait une source de nuisance pour le voisinage ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21/05/2012 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation est située le long du Vallon d'Ohain, en contrebas de l'avenue d'Orbaix ;
- o Le bien s'inscrit dans le projet de construction de 4 maisons unifamiliales en cours (PU 16-38510-2008) ;
- o Le terrain est caractérisé par une forte pente ascendante depuis la rue vers les jardins des maisons de l'avenue d'Orbaix, et également par la présence de plusieurs arbres remarquables, ainsi que par un chemin piéton en mitoyenneté de droite ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la modification du permis d'urbanisme n° 39934 : création d'un local technique enterré, d'un édicule donnant accès au toit, d'une piscine, de divers modelages de terrain et d'un portail d'entrée ;

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

Considérant que la maison présente un gabarit rez + 2 étages avec toiture plate ;

Que le bâtiment s'inscrit dans la pente du terrain, ne laissant apparaître qu'un niveau d'habitation en façade arrière ;

Considérant l'élaboration du permis d'urbanisme ayant autorisé la construction de cette maison ;

Que le permis a été délivré, notamment sous la condition de limiter la hauteur des constructions afin de se conformer aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que la toiture peut être aménagée en potager ;

Considérant que l'accès à la toiture plate verdurisée, avec un usage intensif, de par son gabarit et ses matériaux, déroge fortement aux prescriptions du PPAS et est contraire à la condition ayant permis la délivrance du permis d'urbanisme pour la construction de la maison ;

Considérant qu'un accès via un lanterneau coulissant, non débordant, ou par la façade arrière pourrait s'envisager ;

Considérant également qu'il y a lieu de spécifier les zones accessibles sur la toiture plate du bâtiment et qu'il convient de minimiser l'impact de celles-ci par la création de reculs suffisants par rapport aux plans de façades ;

Considérant que les aménagements extérieurs proposés densifient de manière inappropriée la parcelle ;

Considérant que les interventions en zone latérale interviennent à proximité du sentier piéton public et à proximité d'arbres remarquables ;

Considérant que la construction souterraine pourrait être envisageable dans la mesure où elle est intégrée dans le talus ;

Considérant que le portail prévu à rue augmente l'impact du projet et ne s'inscrit pas dans l'esthétique de la rue, et de l'intégration dans le talus ;

Considérant que, telle que présentée, et vu l'ampleur ainsi que le nombre des dérogations, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

## **AVIS DÉFAVORABLE**

Un projet alternatif recomposant l'intégration du bâtiment dans le talus pourrait être examiné.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/07/2012**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-40471-2012- Enquête n° 105/12**

**Demandeur : De heer en Mevrouw Jamiolkowski Radoslaw & Barbara**

**Situation : Guillaume Herinckxlaan 15**

**Objet : Extension en façade arrière d'une maison uni-familiale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40471, introduite par De heer en Mevrouw Jamiolkowski Radoslaw & Barbara, visant l'approfondissement de la maison sur le bien sis Guillaume Herinckxlaan 15;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de profondeur de la construction (art.4 du titre I )

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

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

- dérogation à la profondeur de la construction (art.4 du titre I )

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21/05/2012

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeuble des rapport ;
- o La parcelle de la demande, orientée Sud à rue, est profonde et étroite à l'instar des bâtiments voisins ;
- o La maison existante, implantée avec recul par rapport à la rue, présente un petit gabarit, soit une profondeur de moins de 9 mètres et un hauteur de R+12 et toiture plate
- o La maison voisine de gauche présente une profondeur similaire aux étages, mais dispose d'une annexe haute au rez-de-chaussée ;
- o La maison voisine de droite présente un gabarit similaire à celui de la demande, mais jouxte un immeuble de rapport au gabarit nettement plus important, tant en profondeur qu'en hauteur ;
- o Le jardin présente un beau couvert végétal ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- o Approfondit la maison au :
  - o Rez-de-chaussée pour y créer un bureau largement ouvert sur le jardin ;
  - o Premier étage pour agrandir les pièces de vie et créer une grande cuisine avec vue sur le jardin
- o Conserve l'aménagement de l'étage des chambres ;
- o Opte pour un parti architectural sobre aux grandes baies vitrées et toiture plate

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet améliore les conditions de vie de cette habitation ;

Considérant que la création d'un bureau est au profit du développement durable et limite les problèmes de mobilité ;

Considérant que l'annexe s'aligne en profondeur sur celle de la maison voisine de gauche ;

Considérant que vu l'orientation Nord du jardin et la présence du grand immeuble à droite de la demande, la perte à l'ensoleillement est très limitée ;

Considérant que le parti architectural à toiture plate s'inscrit dans les volumes bâtis environnants mais qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique pour la toiture, afin d'améliorer les vues depuis tous les logements environnants ;

Considérant que la zone de recul est totalement minéralisée entre les 2 limites de la parcelle ;

Considérant également que plusieurs documents ne sont pas signés, ce qu'il s'indique de compléter ;

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

- La dérogation à la profondeur de la construction (art.4 du titre I du RRU) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le petit gabarit existant, l'orientation et la profondeur de la parcelle ;

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

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

- o Signer tous les documents de la demande ;
- o Prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'annexe (gravier, toiture verte...) ;
- o Respecter les conditions du permis initial et éviter que la zone de recul ne serve de stationnement à 2 véhicules ;

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur la finition de la toiture ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elle améliore les vues depuis les logements en intérieur d'îlot ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/07/2012**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-40491-2012- Enquête n° 110/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Thonon-Catherine**

**Situation : Rue de la Mutualité 73**

**Objet : la modification du PU 16-40281-2011 par la construction d'un escalier de terrasse et l'augmentation de l'épaisseur d'isolation de la façade rue**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40491-2012 introduite le 12/04/2012 par Monsieur et Madame Thonon-Catherine et visant la modification du PU 16-40281-2011 par la construction d'un escalier de terrasse et l'augmentation de l'épaisseur d'isolation de la façade rue sur le bien sis Rue de la Mutualité 73 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – implantation de la construction – façade avant) et à l'article 4 du Titre I – profondeur de construction à l'arrière ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/05/2012 ;

**4 : Description situation existante**

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

- o La maison unifamiliale est située le long de la rue de la Mutualité, dans le tronçon compris entre la rue Vanderkindere au Nord et la rue des Carmélites au Sud.
- o L'ensemble de l'ilot abrite des affectations mixtes ;
- o La construction voisine de droite, est un immeuble de logements, de gabarit plus profond et plus haut. Sur la droite de la parcelle figure une voie d'accès carrossable à l'usage des nombreux bâtiments d'affectation mixte situés à l'intérieur de l'ilot.
- o La construction voisine de gauche non mitoyenne (n° 75) présente un gabarit du même ordre que le bien faisant l'objet de la demande ;
- o La façade à rue est caractérisée par une architecture sobre dont les vides dominant. Le rez-de-chaussée donne accès à un garage et un atelier, à gauche, et, de manière séparée, aux espaces d'habitation à droite ;
- o Les espaces de vie du logement, situés au 1<sup>er</sup> étage ne bénéficient pas d'accès au jardin, et les 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage bénéficient d'un accès à une terrasse, accessible depuis le hall ;
- o Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-40281-2011 visant la transformation et l'extension de la maison en :
  - o Prévoyant une 3<sup>ème</sup> chambre à coucher en extension au 2<sup>ème</sup> étage sur la terrasse existante ;
  - o Prévoyant la création d'une terrasse pour les espaces de vie au 1<sup>er</sup> étage
  - o Isolant l'ensemble des façades (12 cm d'épaisseur en façade avant et latérale, et 20 cm pour la façade arrière) ;
  - o Aménageant un écran végétal dans le jardin, le long de la limite mitoyenne de gauche ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'augmentation de l'épaisseur de l'isolation de la façade à rue à partir du 1<sup>er</sup> étage, passant de 12 cm à 20 cm ;
- o Propose la construction d'un escalier d'accès depuis la terrasse de l'étage vers le jardin ;

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

Considérant que le projet s'inscrit dans la rénovation et l'extension de la maison, et l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment afin de rencontrer les objectifs du développement durable ;

Considérant que les façades voisines présentent d'importants bow-windows ou oriels à partir du 1<sup>er</sup> étage ;

Que le projet d'isolation de la façade avant s'inscrit dans cette optique ;

Que la maison présente une 3<sup>ème</sup> façade pratiquement aveugle donnant sur un passage carrossable ;

Que le projet permet le traitement d'une maison d'about de manière esthétique ;

Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 de 8 cm peut s'envisager ;

Considérant que l'escalier extérieur sera implanté du côté du passage carrossable ;

Que l'intérieur de l'ilot est densément bâti ;

Que cet escalier permet un accès aisé depuis les espaces de vie situés au 1<sup>er</sup> étage, vers le jardin ;

Qu'il s'agit d'un élément ponctuel ;

Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peut dès lors s'envisager.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/07/2012**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-40368-2012- Enquête n° 107/12**

**Demandeur : PALLARD S.P.R.L. - c/o Madame Derouiche Ibtissam**

**Situation : Rue du Doyenné 31b – chaussée d'Alseberg 600**

**Objet : la régularisation d'un immeuble : la construction d'un étage au - dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement unifamilial, le changement d'affectation de l'entrepôt (garage > entrepôt et bureaux), l'extension de la construction sous la cour intermédiaire et l'aménagement de la zone de recul (chaussée d'Alseberg) avec 4 emplacements de stationnement**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40368-2012 introduite le 20/01/2012 par PALLARD sprl c/o Madame Derouiche Ibtissam et visant la régularisation d'un immeuble : la construction d'un étage au - dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement unifamilial, le changement d'affectation de l'entrepôt (garage > entrepôt et bureaux), l'extension de la construction sous la cour intermédiaire et l'aménagement de la zone de recul (chaussée d'Alseberg) avec 4 emplacements de stationnement sur le bien sis Rue du Doyenné 31 b Chaussée d'Alseberg 600 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : auquel il déroge en matière de :

- o Article 6 du Titre I (toiture - hauteur) ;
- o Article 4 du Titre I (profondeur de la construction) ;
- o Article 11 du Titre I (aménagement de la zone de recul en espace de stationnement) ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/06/2012 au 18/06/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o les travaux entamés illégalement par le demandeur doivent être supprimés (rehausse de l'entrepôt et activité incompatible avec le logement) car les biens avoisinants subissent de nombreux préjudices ;
- o l'activité de dépôt de denrées alimentaires est incompatible avec l'habitat en raison des livraisons et départs de commandes à partir de 5h00 du matin ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/05/2012 ;

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

- o Service Environnement le 21/05/2012 ;

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

- o IBGE le 10/05/2012 ;

- o SIAMU le 07/02/2012 ;

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

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

- o Le bien est situé le long de la rue du Doyenné. Il est mitoyen avec une maison d'habitation sur la gauche ainsi que d'un terrain comptant des boxes de garage. Sur la droite, le bien est mitoyen avec une maison d'habitation implantée en fond de parcelle, l'alignement à rue étant matérialisé par un immeuble d'habitation non mitoyen avec le bien (chemin d'accès à la maison pré-décrite). L'arrière de la parcelle est mitoyenne et communique via le sous-sol, avec le n° 600 chaussée d'Alseberg (comptant 6 logements) ;
- o L'immeuble compte :
  - o Un ancien atelier (garage) au rez ;
  - o Un logement implanté au 1er étage du bâtiment à rue ;
  - o Des constructions illicites au 1er étage de l'atelier ;
- o Le rez-de-chaussée est actuellement utilisé en dépôt de denrées alimentaires à destination d'HORECA et autre commerces ;
- o Le bien communique via le sous-sol (ancienne cour couverte) avec le n° 600 chaussée d'Alseberg ;
- o Le bien compte plusieurs infractions urbanistiques dont :
  - o Des constructions au 1er étage de l'atelier ;
  - o L'extension de l'atelier (sous forme de bureaux) en fond de parcelle, à la place d'une cour, et créant la jonction avec le n° 600 de la chaussée d'Alseberg ;
  - o Le changement d'utilisation de l'atelier en entrepôt de denrées alimentaires (avec groupe de froid) ;
  - o Plusieurs emplacements de stationnement en zone de recul (10) du côté de la chaussée d'Alseberg ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur 2 phases :

- o Phase 1 :
  - o Régularisation et transformation des constructions situées au 1<sup>er</sup> étage de l'entrepôt (31b rue du Doyenné) ;
  - o Aménagement d'un logement de 3 chambres destiné aux exploitants de l'entrepôt ;
- o Phase 2 :
  - o Régularisation de l'affectation de l'entrepôt en stock de denrées alimentaires destinées aux commerces et HORECA ;
  - o Régularisation de l'aménagement de bureaux attenants, et situés sous la cour intermédiaire entre la rue du Doyenné et la chaussée d'Alseberg ;
  - o Régularisation de la zone de recul en permettant le stationnement à l'air libre ;

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

Considérant que le projet fait suite à plusieurs dossiers précédents non aboutis ;

Considérant, plus particulièrement la demande de permis d'urbanisme 16-40251-2011, laissé sans suite par le demandeur ;

Considérant l'avis défavorable émis par la Commission de Concertation, en date du 21/03/2012, et concernant le projet de rehausse du hangar et la création du logement ;

Que cet avis défavorable était basé sur :

- le programme de la demande et les spécificités des lieux, l'intérieur de l'îlot densément bâti et les impacts sur le voisinage ;
- l'interaction entre ce projet et la présente demande et que les 2 dossiers ont été scindés ;
- les plaintes occasionnant les visites de l'IBGE en ce qui concerne l'activité en place au rez-de-chaussée (non-respect des normes de bruit en zone d'habitat notamment) ;
- Le projet, tel que présenté aura un impact très important sur l'habitabilité des habitations sises au n° 31 a et 33 de la rue du Doyenné et 600 Chée d'Alseberg, du fait de sa proximité et des vues engendrées ;
- L'accès au logement n'est pas aisé ;

Que cet avis laissait entrevoir certaines pistes :

- Le bien voisin de droite a fait l'objet d'une reconversion en logement en intérieur d'îlot, mais de bien moindre profondeur par rapport aux immeubles sis rue du Doyenné ;
- Le terrain voisin de gauche est bâti par un certain nombre de boxes de garages, sur lesquels le projet aura de faibles nuisances ;
- Considérer la demande avec les autres interventions sur la parcelle, à traiter comme un tout ;

Considérant que les interventions au niveau de l'entrepôt et plus particulièrement la construction sous la cour et l'aménagement de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg, ont fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme 38641, également non abouti ;

Que la Commission de Concertation, dans son avis du 07/01/2009, avait suggéré les remarques et conditions suivantes :

- l'espace couvert par les bureaux, entre l'immeuble et l'entrepôt, bénéficiait de peu d'apport solaire. Ces bureaux auraient été construits avant l'entrée en vigueur du RRU et du PRAS, présentent une superficie inférieure à 250 m<sup>2</sup>, sont implantés en sous-sol et éclairés par des lanterneaux ;
- la situation des bureaux en sous-sol permet de prévoir un aménagement paysager de terrasses et plantations sur la toiture qui profite mieux du soleil, au profit de l'amélioration de l'intérieur d'îlot ;
- les bureaux sont attachés au logement contigu, dont ils sont l'accessoire ;
- le quartier est bien desservi par les transports en commun ;
- vu les particularités des lieux et malgré la division de la parcelle ultérieure aux travaux de construction des différents entrepôts et logement côté rue du Doyenné, l'immeuble chaussée d'Alseberg conserve un espace de pleine terre de plus du tiers de la parcelle, ce qui permet un aménagement de jardin de qualité pour les logements ;
- la dérogation au RRU portant sur l'implantation (Titre I, Chap II art 4§1, 1° et 2°), peut s'envisager, au vu des particularités de lieux et de la création de l'espace jardin ;
- l'avis de la Commission de concertation porte sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot (PRAS - art 0.6.) et que ceux-ci, effectués avant l'entrée en vigueur du PRAS, permettent de conserver un espace jardin ;
- l'affectation bureau doit cependant faire l'objet de preuves antérieures à 1992 et d'une occupation continue depuis cette date ;
- Prévoir un aménagement paysager de la toiture terrasse des bureaux, afin de participer à l'amélioration des intérieurs d'îlot ;
- Présenter un plan paysager de la zone devant la maison comprenant une zone de recul plantées d'arbres sur 3 mètres de profondeur minimum, 4 emplacements de parking, ainsi qu'une zone de jardin délimitée par une haie d'essence indigène ;

Considérant que le projet prévoit divers aménagements en ce qui concerne l'implantation et la configuration du logement à l'étage de l'entrepôt ;

Considérant que le projet conserve des reculs de l'ordre de 8 à 13 mètres par rapport au plan de façade arrière du n° 31a et 33 rue du Doyenné ;

Que les terrasses accessibles présentent une profondeur de l'ordre de 3 mètres et sont orientées du côté de la rue du Doyenné ;

Considérant que la rehausse effective par rapport à la situation existante de droit est de 1 niveau ;

Considérant cependant, que du côté de l'immeuble chaussée d'Alseberg, le projet propose 3 chambres à coucher, éclairées par des servitudes de jour et des lanterneaux ;

Que ces chambres disposent chacune d'une salle de bain ou de douche ;

Qu'il s'indique de prévoir davantage de recul par rapport à la toiture plate de l'immeuble chaussée d'Alseberg, en reculant la façade du logement de l'ordre de 2 mètres afin de permettre la création de fenêtres conformes au Code Civil et réduire l'emprise du bâti afin de se rapprocher de celle du voisin mitoyen rue du Doyenné (logement en intérieur d'îlot) ;

Considérant que la présente demande n'améliore pas l'accessibilité du nouveau logement, celle-ci se faisant par le biais d'un long couloir depuis la rue du Doyenné ;

Qu'il s'indique de privilégier les accès par la chaussée d'Alseberg, afin également de ne pas mêler les différents types de circulation (entrepôt >< logement) ;

Considérant l'activité exercée dans l'ancien entrepôt ;

Considérant que les faits laissent apparaître de nombreuses nuisances pour le voisinage (moteurs de groupes de froid ne respectant pas les normes minimales de bruit, horaires de chargement/déchargement, bruit occasionné par les manipulations des portes de garage,...) ;

Considérant que la demande reste évasive quant au solutionnement des nuisances ;

Considérant que le système structurel du bâtiment engendre d'importantes nuisances pour les constructions supérieures et voisines ;

Considérant que l'activité en place nécessite des livraisons quasi quotidiennes et des déplacements via transpalettes de lourdes capacités, et engendrant des nuisances sonores et des vibrations non adaptées à une zone d'habitation ;

Que la demande n'est pas accompagnée de mesures d'accompagnement encadrant l'activité ;

Considérant que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le logement, affectation principale de la zone ;

Considérant que le projet n'améliore pas les qualités paysagères de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg ;

Que cette zone de recul compte 4 emplacements de stationnement ;

Considérant que, telle que présentée, et par manque d'informations capitales, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

Considérant que les conditions suggérées par les différentes commissions de concertation ne sont , en grande partie, pas rencontrées.

**AVIS DÉFAVORABLE**



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04.07.2012**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-40569-2012- Enquête n° 113/12**

**Demandeur : Monsieur LECLUSE Jean-Luc S.T.I.B.**

**Situation : Rue de Stalle**

**Objet : le placement de deux containers et des sanitaires, un local provisoire pour le repos des chauffeurs et un local technique définitif, la suppression de la sanisette 'Decaux'**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40569-12 introduite par Monsieur LECLUSE Jean-Luc S.T.I.B. visant le placement de deux containers et des sanitaires, un local provisoire pour le repos des chauffeurs et un local technique définitif, la suppression de la sanisette 'Decaux' sur le bien sis Rue de Stalle;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

**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 prescription 8.3 du PRAS – modification des caractéristiques urbanistiques

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04.06.2012 au 18.06.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o le parking est en infraction avec l'ordonnance environnement, la demande porte sur des installations définitives et est visée par l'article 98 du CoBAT, doit être mixte avec étude d'incidences, car porte sur la modification d'un P de 340 places,

o il y a lieu de motiver la dérogation à la prescription 8.3 du PRAS,

o demande de déplacer la sous-station de traction Polders sur le parking de Stalle,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21.05.2012;

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

o Vivaqua du 07.06.2012

**4 : description Sitex**

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

o le terminus du tram 4 comprend une sanisette "Decaux", mais pas de local chauffeurs d'attente de prise de service,

o l'espace entre la limite du terrain et le quai est planté

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o vise le placement de deux containers posés sur le sol en vue de créer un local provisoire "chauffeur" de 8 personnes des sanitaires hommes et femmes en l'attente de la construction du dépôt du site "Marconi" et un local technique définitif pour la gestion de la signalisation,

o vise la suppression de la sanisette,

**6 : motivation sur la demande**

Considérant que le demandeur ne gère pas le parking public ;

Considérant que le déplacement de la sous-station de la rue des Polders impose de modifier l'installation technique en sous-sol, ce qui ne se justifie pas ;

Considérant que le projet suscite les remarques suivantes :

o le bâtiment technique est définitif et présente une esthétique de qualité faible,

o le terminus du tram 4 sera maintenu, il y a donc lieu de prévoir un seul bâtiment définitif qui présente une qualité architecturale (volumétrie, matériaux, ouverture de baies). Les WC doivent être accessibles via un sas,

o les abords du site sont plantés et ainsi que celui du site Peugeot,

o l'implantation du bâtiment définitif doit être accompagnée de plantation,

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

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

- o prévoir un seul bâtiment définitif qui présente une qualité architecturale, donner accès aux sanitaires via un sas,
- o joindre un plan d'aménagement des abords,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à améliorer l'esthétique des constructions,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet présente une faible qualité architecturale, et que le caractère provisoire ne se justifie pas,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le 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 04/07/2012**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-40477-2012- Enquête n° 109/12**

**Demandeur : Monsieur VAN ISACKER Philippe**

**Situation : Avenue de l'Hélianthe 50**

**Objet : la régularisation de la création d'un chemin d'accès carrossable, d'une aire de stationnement et la construction d'un abri de jardin**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40477-2012 introduite le 02/04/2012 par Monsieur VAN ISACKER Philippe et visant la régularisation de la création d'un chemin d'accès carrossable, d'une aire de stationnement et la construction d'un abri de jardin sur le bien sis Avenue de l'Hélianthe 50 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 6 du Permis de Lotir 442 délivré le 04/05/1998 à M. Daniel COUSSENS, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande ;

Considérant que la demande déroge au Permis de Lotir en matière de densité et de destination – prescriptions B.6 et B.7 ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/06/2012 au 18/06/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Teneur des réclamations

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/05/2012 ;

**4 : Description situation existante**

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

- o La maison d'habitation est située à l'angle de l'avenue de l'Hélianthe et du chemin du Puits ;
- o Le bien est jumelé avec la maison sis au n° 52
- o Le bâtiment est implanté fortement en recul par rapport à la voirie et le jardin jouxte la voie de chemin de fer (ligne 26) ;
- o Le relief est marqué par une pente descendante vers l'Ouest (vers la maison voisine de gauche) ;
- o Le couvert végétal est maigre et la zone de recul a été fortement minéralisée par rapport au permis obtenu (+62 m<sup>2</sup>) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation de l'élargissement de la zone carrossable en zone latérale de gauche, afin de réaliser une aire de manœuvre pouvant également servir de stationnement ;
- o Vise la régularisation de la construction d'un abri de jardin, en fond de parcelle et en mitoyenneté de gauche ainsi que d'un chemin d'accès depuis la maison ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que les travaux, réalisés sans autorisation préalable, ont fait l'objet du procès-verbal d'infraction 11/09 ;

Considérant que les objectifs du Permis de Lotir étaient notamment de conserver le caractère vert de la zone et plus particulièrement la jonction avec le chemin du Puits ;

Que la zone de recul y était prévue relativement verdurisée, dégagant les chemins d'accès, d'une largeur limitée à 3,50 mètres, pris à partir de la mitoyenneté de droite ;

Que le permis d'urbanisme pour la construction de la maison (PU 16-35340-2001) prévoyait un chemin d'accès plus étroit (2,50 mètres) et s'élargissant en diagonale à proximité de la maison afin de favoriser l'entrée des véhicules dans le double garage ;

Que ce même permis d'urbanisme ne prévoyait pas d'abri de jardin ;

Considérant que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir 442 sont explicites quant à l'implantation des zones de bâtisse et au maintien de zones verdurisées ;

Considérant que la zone de recul a été minéralisée à l'excès, d'autant que le permis d'urbanisme ne prévoyait pas de murets ni de portail ;

Que ces éléments dérogent également aux prescriptions du Permis de Lotir ;

Qu'en conséquence, l'aménagement proposé est contraire au bon aménagement des lieux et aux objectifs du Permis de Lotir, ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant qu'il s'indique de restituer la zone de recul en augmentant significativement les parties végétalisées ;

Considérant le gabarit et l'implantation de l'abri de jardin ;

Que ce dernier, vu la déclivité du terrain, celui-ci est situé plus haut que le niveau du jardin de la maison voisine de gauche ;

Que l'implantation en mitoyenneté met en péril la stabilité du talus ;

Considérant que l'abri réduit de manière significative (emprise et gabarit) devrait être recentré sur la parcelle, tout en étant implanté en fond de cette dernière.

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

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

- o Restituer la zone de recul en augmentant significativement les parties végétalisées ;
- o Réduire de manière significative l'abri de jardin (emprise et gabarit), le recentrer sur la parcelle et supprimer le chemin d'accès en pierre ;

Que ces modifications :

- o sont accessoires ;
- o visent à répondre à une objection que suscitait la demande ;
- o visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o ne modifient pas l'objet de la demande,

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

# Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

## Commission de Concertation

séance du 04.07.2012

objet n°09

**Dossier C.U. 12/2 - Enquête n°111/12**

**Demandeur : Monsieur SWING COMPANY S.P.R.L.**

**Situation : Avenue Latérale de 17 à 19**

**Objet : la mise en conformité d'un magasin-dépôt et sa transformation en un logement uni-familial**

### AVIS

#### **1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 12/2 introduite le 18/04/2012 par la SWING COMPANY c/o M. Rezaei et visant la mise en conformité d'un magasin-dépôt et sa transformation en un logement uni-familial sur le bien sis Avenue Latérale de 17 à 19;

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

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

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

o Prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04.06.2012 au 18.06.2012:

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 18/04/2012;

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

o Vivaqua du 07.06.2012

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

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

o l'immeuble à appartements multiples de gabarit R+4 est situé le long de l'avenue Latérale, face à la gare RER. Il comprend en intérieur d'îlot une cour entièrement minéralisée donnant accès à cinq boxes de garage couverts en partie par un ancien magasin-dépôt, lui-même accessible par une volée d'escalier extérieure. Ce dépôt, en structure bois, est à l'état d'abandon depuis plusieurs années, se développe essentiellement sur 4 boxes. Il est relié à l'escalier par une dalle en béton couvrant le fond de la cour. Le dépôt n'est pas couvert par permis d'urbanisme mais figure dans l'acte de base de l'immeuble de 1963,

o la parcelle voisine de gauche est entièrement bâtie, l'annexe présente un gabarit R+1,

o la parcelle de droite comprend un jardin,

o à l'arrière le relief du terrain présente un talus boisé vers l'avenue Hamoir,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o la mise en conformité du magasin-dépôt,

o la transformation et le changement d'utilisation du magasin-dépôt en appartements en 2 chambres,

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

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

Par rapport au logement:

o le logement ne dispose que de vues sur la cour minéralisée, elle-même donnant accès aux boxes de garages,

o les espaces extérieurs sont limités aux terrasses surplombant la cour, ceux n'ont pas de privacité,

o l'immeuble avant et l'immeuble de gauche porte fortement ombrage sur l'intérieur d'îlot,

o le projet entraîne la rehausse du mur mitoyen de droite de 2.5m et la rehausse du mur mitoyen de fond de  $\pm 0.5m$ ,

o le projet améliore l'intérieur d'îlot, mais celui-ci n'est pas adapté à une fonction de logement,

Par rapport au dépôt :

- o le magasin dépôt présente une hauteur moindre dont la hauteur sous plafond ne permet pas d'y aménager un logement, s'appuie au mur mitoyen de fond. La structure est implantée en deçà du mur mitoyen de droite, sans rehausser celui-ci. les versants de toitures se raccordent peu, présentant un volume hybride,

**7 : conditions de modification de la demande**

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

- o améliorer l'esthétique du dépôt en apportant un meilleur raccord entre les versants de toiture, afin de présenter un volume cohérent, sans rehausse de mitoyen,

Que cette modification :

- o est accessoire en ce qu'elle vise l'amélioration de l'esthétique du dépôt,
- o vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le volume du dépôt est hybride,
- o ne modifie pas l'objet de la demande en ce que le programme du magasin dépôt peut être maintenu,

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

**AVIS DEFAVORABLE** pour le logement

**AVIS FAVORABLE** pour la mise en conformité du magasin-dépôt

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/07/2012**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-40502-2012- Enquête n° 0112/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Alec et Cécile DE CHANGY**

**Situation : Avenue Kamerdelle 98**

**Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en intérieur d'ilot**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40502-2012 introduite le 18/04/2012 par Monsieur et Madame Alec et Cécile DE CHANGY et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en intérieur d'ilot sur le bien sis Avenue Kamerdelle 98;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4, §1, 1°, c) du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 - construction de type 3 façades ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Dérogation à l'article 4, §1, 1°, c) du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/06/2012 au 18/06/2012 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 30/05/2012 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation est implantée au cœur de l'ilot formé par l'avenue Kamerdelle à l'Ouest, l'avenue des Archères au Nord, l'avenue des Statuaires à l'Est et le Dieweg au Sud ;
- o La maison, de type 3 façades, est implantée le long de la limite mitoyenne Ouest, en mitoyenneté avec le bien sis au n° 96 Kamerdelle. En mitoyenneté, cette maison voisine présente une profondeur moindre au niveau de la façade Sud ;
- o Cette situation offre un vaste dégagement et un grand jardin de plus de 60 mètres de long vers l'avenue des Statuaires ;
- o Le terrain est accessible via 2 servitudes de passage, la 1<sup>ère</sup> à l'Ouest par l'avenue Kamerdelle et la seconde à l'Est par l'avenue des Statuaires ;
- o Le terrain présente une pente régulière ascendante vers le Sud. La pente s'accroît à l'angle Sud/Ouest de la parcelle. Cette différence de niveau a probablement justifié l'aménagement de la maison en bel étage. Le garage et les caves se trouvent au niveau des accès, tandis que les espaces de vie se situent au 1<sup>er</sup> étage, qui correspond au niveau haut du terrain. L'accès vers le jardin se fait pas un escalier depuis la terrasse ;
- o La maison est couverte d'une grande toiture à 1 pan, orientée à l'Est et dans laquelle se trouve une lucarne rampante. Une petite terrasse est aménagée en façade Sud ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'utilisation des espaces de cave en pièces de vie afin d'améliorer le contact avec le terrain ;
- o Vise l'ouverture de la maison vers le jardin afin d'en faciliter l'accès par un jeu de terrasses et une légère modification du relief ;
- o Vise la modification de la toiture et la création d'une nouvelle lucarne afin d'améliorer l'habitabilité des espaces de nuit ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que le projet vise l'amélioration des qualités d'habitabilité de la maison et facilite l'usage du jardin ;

Considérant que le projet permet également à la maison de s'ouvrir davantage vers l'intérieur de l'ilot arboré ;

Considérant que le garage situé vers le jardin est déplacé vers la façade Nord, afin d'en permettre un accès plus aisé et de limiter les surfaces carrossables ;  
Que cela permet d'aménager un espace bureau / salle de jeux avec un grand châssis vers le jardin ;  
Que cet espace de jeu est prolongé vers le Sud et s'encastre dans le terrain existant ;  
Que ce volume sera couvert par une grande terrasse en bois ajouré, accessible par le séjour à l'étage ;  
Que cette avancée, dérogeant aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, ne porte pas atteinte à la maison voisine de gauche, vu sa faible emprise volumétrique ;  
Que la terrasse est fortement éloignée de la limite mitoyenne ;  
Que cette intervention permet d'améliorer l'usage du jardin ;  
Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peut dès lors se concevoir ;  
Considérant que la maison dispose d'un second accès indépendant, intégré dans l'habillage de bois uniforme de la façade Nord ;  
Qu'une chambre supplémentaire, destinée à une aide à domicile, est créée au Sud ;  
Considérant que l'esthétique de la toiture sera modifiée ;  
Que le bas de versant de cette toiture sera rehaussé par un chéneau dessinant une nouvelle ligne horizontale, et permettant la création de grands châssis ouverts sur le paysage ;  
Considérant que le projet prévoit la création d'une vaste lucarne de sorte à ouvrir l'espace des parents sur le jardin ;  
Considérant que les façades seront isolées par l'extérieur et enduites dans un ton clair ;  
Que les châssis en bois (nouveaux ou repeints) permettent de conserver une homogénéité entre les façades ;  
Que les garde-corps en ferronnerie laquée de la couleur des châssis sont également uniformisés sur l'ensemble des façades ;  
Considérant que, par le projet, la maison est ainsi réorientée vers le jardin et la terrasse ;  
Considérant que le projet, par son atteinte, améliore les qualités de l'intérieur de l'îlot, notamment par la réduction de l'emprise des zones carrossables ;  
Que les espaces sont, pour majeure partie, semi enterrés, ce qui libère de belles zones paysagères.

**Avis FAVORABLE**