

Séance du 23 mai 2013 / Zitting van 23 mei 2013  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 074/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.695-2012  
Situation : Avenue de Messidor, 217 bte 6  
Demandeur : BAO sa (MINET)  
(le changement d'utilisation d'un appartement en cabinet médical)
- 2) 071/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.905-2013  
Situation : Avenue de Boetendael, 86  
Demandeur : Madame ORTMANS Anne Sophie  
(la transformation d'un immeuble comptant un atelier, un magasin et un logement uni-familiale en 2 unités d'habitation, et la création de 2 emplacements de stationnement en zone de recul)
- 3) 073/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.741-2012  
Situation : Rue des Griottes, 42  
Demandeur : Madame BROEYER Wilhelmina Lucia  
(l'extension d'une maison uni-familiale jumelée)
- 4) 066/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.851-2012  
Situation : Rue des Griottes, 31  
Demandeur : M. et Mme Aroud CHOKRI et Yamna TOUZANI  
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 5) 070/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.877-2013  
Situation : Avenue De Fré, 2  
Demandeur : Centre de Kinésithérapie et Rééducation du Vertige sprlu (M. HASSID)  
(le changement d'utilisation de l'ancienne conciergerie en extension du cabinet de kinésithérapie)
- 6) 069/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.947-2013  
Situation : Chaussée de Waterloo, 976  
Demandeur : PCC sprl (Chabeau)  
(la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce et la création d'un second logement)
- 7) 067/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.954-2013  
Situation : Avenue De Fré, 82  
Demandeur : GARO sa (Monsieur GALLEE)  
(la mise en conformité de la construction d'un abri pour les poubelles du shopping)
- 8) 068/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.899-2013  
Situation : Avenue du Prince d'Orange, 221  
Demandeur : Monsieur VOS Olivier  
(la rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 9) 076/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.956-2013  
Situation : Rue de Calevoet, 72  
Demandeur : SCHAKAL et VIERSET Gilbert et Valérie  
(l'extension en façade arrière d'une maison uni-familiale)
- 10) 072/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.955-2013  
Situation : Avenue des Chalets, 32A  
Demandeur : INDIVISION CHALET (Relecom)  
(la modification du permis d'urbanisme 39763 par une extension du 1<sup>er</sup> étage [102/1])

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23.05.2013**  
**objet n° 1**

**Dossier 16-40695-2012- Enquête n° 74/13**

**Demandeur : Monsieur Minet Jean-Claude - BAO S.A.**

**Situation : Avenue de Messidor de 217 bte 6**

**Objet : le changement d'utilisation d'un appartement en cabinet médical**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40695-2012 introduite le 14.09.2013 par la BAO sa c/o Monsieur Minet Jean-Claude et visant le changement d'utilisation d'un appartement en cabinet médical sur le bien sis Avenue de Messidor de 217 bte 6;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°2 *B AR du 26.07.1967* (zone V – zone de construction en ordre ouvert) et ne s'y conforme pas en ce qu'elle prévoit l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ;

Qu'en l'espèce, la prescription générale 0.7 du PRAS peut s'appliquer, et engendre une abrogation implicite partielle du plan particulier d'affectation du sol conformément à la circulaire n°15 ;

Que le plan particulier d'affectation du sol ayant été approuvé par un arrêté royal postérieur au 22.04.1962, l'article 155§1 du CoBAT est d'application.

**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 :

- Application de la prescription 0.12 du PRAS,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22.04 au 06.05.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- problème de stationnement dans le quartier,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14.09.2012: dépôt de la demande

08.04.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 23.04.213

**4 : Description Sitex**

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

- La zone du PPAS est bâtie d'immeubles à appartements,
- Au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin de certains immeubles implantés dans le territoire du plan particulier d'affectation du sol, plusieurs professions libérales de type médical (équipement d'intérêt collectif au sens du PRAS) se sont installées, dont certaines en synergie avec la clinique Edith Cavell,
- Dans l'immeuble, la clinique « tête et cou » est installée au rez-de-jardin depuis 3 ou 4 ans (voir PU 40043),
- Le cabinet médical ORL sur lequel porte la demande est installé au rez-de-chaussée, depuis l'origine de l'immeuble, soit 37 ans,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité du changement d'utilisation de deux appartements en équipement médical,

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le cabinet couvre une superficie de +/- 230 m<sup>2</sup>,
- Depuis 1976, 2 appartements n'ont jamais été habités et ont été aménagés d'emblée en cabinet médical où 10 médecins sont référencés pour 6 postes de travail,

- o Le cabinet est accessible facilement depuis l'entrée de l'immeuble, ce qui ne cause aucune nuisance vis-à-vis des appartements de l'immeuble,

Considérant que plus particulièrement, en matière d'affectation :

- o La prescription générale 0.7 du PRAS permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dans toutes les zones du plan, dont la zone d'habitation dans laquelle se situe la demande,
- o La demande engendre également une abrogation implicite du plan particulier d'affectation du sol en raison du fait que ce dernier empêche la mise en œuvre du PRAS pour l'affectation demandée,
- o S'agissant d'un équipement, la prescription générale 0.12.4° du PRAS permet l'installation d'équipements d'intérêt collectifs ou de service public,
- o La présente demande, relative au rez-de-chaussée, porte sur 229m<sup>2</sup>, soit moins de 250m<sup>2</sup> et 5,1% de la surface bâtie de l'immeuble qui compte 4.490m<sup>2</sup>,
- o Avec le cabinet existant au rez-de-jardin, la superficie de profession libérale dans l'immeuble est inférieure à 15% de l'immeuble,
- o Cette surface est mineure en regard de celle de l'immeuble à appartements, et que dès lors les inconvénients sont limités pour le taux de mixité peu important qu'engendre la demande dans un tel immeuble en milieu urbain,
- o Il n'y a pas de liaison interne entre le cabinet du rez-de-chaussée et le cabinet du rez-de-jardin, dès lors la présente demande n'est pas liée au cabinet installé au rez-de-jardin,
- o La situation n'est pas nouvelle, puisque le cabinet médical existe dans l'immeuble depuis 37 ans. L'article 330§3 du CoBAT s'applique dès lors,
- o La demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des motifs du plan supérieur (prescription générale 0.7 du PRAS).

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23/05/2013**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-40905-2013- Enquête n° 071/13**

**Demandeur : Madame ORTMANS Anne Sophie**

**Situation : Avenue de Boetendael 86**

**Objet : la transformation d'un immeuble comptant un atelier, un magasin et un logement unifamilial en 2 unités d'habitation, et la création de 2 emplacements de stationnement en zone de recul**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40905-2013 introduite le 07/02/2013 par Madame ORTMANS Anne Sophie et visant la transformation d'un immeuble comptant un atelier, un magasin et un logement unifamilial en 2 unités d'habitation, et la création de 2 emplacements de stationnement en zone de recul sur le bien sis avenue de Boetendael 86 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – aménagement de la zone de recul en espace de stationnement ;

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

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

- Application de l'article 153 §2.a)2&3 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;
- Application de la prescription générale 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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2013 au 06/05/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les toits plats sont en réalité une terrasse aménagée à l'arrière du bâtiment au mépris des règles concernant les vues. Elle donne une vue plongeante sur les jardins voisins. Le projet consistant à diviser l'immeuble en appartement renforce cette crainte ;
- Les voisins du bâtiment, faisant l'objet de la demande, attirent l'attention sur deux erreurs dans la demande de permis. Suite à un historique de l'immeuble, on comprend qu'il y a actuellement bien 3 logements et non 2. D'autre part la zone de parking indiquée comme telle dans la demande est juridiquement incorrecte, puisque la zone de recul a été transformée en zone de parking pour 2 emplacements sans demande de permis d'urbanisme préalable ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/02/2013 : dépôt de la demande ;

09/04/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

22/04/2013 au 06/05/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/05/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 23/04/2013 ;
- Le SIAMU, le 08/04/2013 ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble de logements est implanté en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Boetendael, dans le tronçon compris entre l'avenue Brugmann au nord et l'avenue de la Ramée au sud ;
- Le bien compte un bâtiment principal à rue et des extensions arrière s'étendant jusqu'à la limite des propriétés de l'avenue Brugmann ;
- L'immeuble comptait, à l'origine, un atelier et un magasin (réserve) répartis dans le bâtiment avant et dans celui situé à l'arrière. Cette activité commerciale a fait place à un logement unifamilial de 4 chambres à coucher, et réparti sur 2 niveaux ;
- La cour enclavée est à l'usage de ce grand logement unifamilial ;

- Le bâtiment avant compte un second logement préexistant ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de la reconversion de l'activité mixte en logement unifamilial de 4 chambres à coucher, réparti sur 2 niveaux (rez et 1<sup>er</sup> étage) et bénéficiant de l'usage de la cour ;
- la régularisation de l'utilisation de la zone de recul en espace de stationnement non couvert pour 2 véhicules ;

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

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

- L'immeuble est situé dans un quartier principalement résidentiel, et la reconversion de l'atelier en logement s'inscrit dans la trame de logement de la zone ;
- Le logement unifamilial de 4 chambres à coucher bénéficie de l'usage de la cour, laquelle est entièrement minéralisée. Il s'indique de prévoir des zones de pleine terre recevant un aménagement paysager, afin de répondre aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) quant aux qualités verdurisées de cet intérieur d'îlot ;
- Le logement dispose d'espaces au rez gauche (atelier, buanderie, bibliothèque), dont les accès se font uniquement par la cage d'escaliers commune. Ces espaces ne communiquent pas avec le reste de l'habitation. Il s'indique de rendre l'usage de ces espaces cohérents avec le reste de ce logement et prévoir une liaison directe et interne ;
- Le logement dispose de nombreuses toitures plates qu'il s'indique de verduriser et de maintenir inaccessibles, tant pour préserver les qualités de l'intérieur de l'îlot que pour éviter la proximité avec les habitations voisines ;
- Le projet prévoit la transformation de la zone de recul en espace de stationnement pour 2 véhicules, ce qui ne peut se concevoir, compte tenu des qualités paysagères des jardins des maisons voisines. Les véhicules sont stationnés devant l'accès au logement, ce qui en compromet l'usage. De plus, le stationnement à cet endroit nuit à la lisibilité de la façade ;
- Les formulaires de demande de permis d'urbanisme et statistique présentent des incohérences quant à la situation existante de droit et la situation à régulariser (situation projetée). La situation existante de droit comprend l'atelier de parfumerie, le magasin et les bureaux, ainsi qu'un logement unifamilial. La situation présentée comprend 2 logements ;
- L'immeuble étant une co-propriété, il s'indique de fournir l'accord du second propriétaire sur la demande ;

#### **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 :

- Prévoir, en ce qui concerne la cour, des zones de pleine terre recevant un aménagement paysager, afin de répondre aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) quant aux qualités verdurisées de cet intérieur d'îlot ;
- Rendre l'usage des espaces du rez gauche cohérents avec le reste de ce logement et prévoir une liaison directe et interne avec ce dernier ;
- Verduriser et de maintenir inaccessibles les toitures plates de l'immeuble ;
- Renoncer à l'aménagement de stationnement en zone de recul et y prévoir un aménagement paysager, en restituant les grilles d'origine délimitant l'espace privé de l'espace public ;
- Corriger les formulaires de demande de permis d'urbanisme et statistique en supprimant les incohérences quant à la situation existante de droit et la situation à régulariser (situation projetée). La situation existante de droit comprend l'atelier de parfumerie, le magasin et les bureaux, ainsi qu'un logement unifamilial. La situation présentée comprend 2 logements ;
- Fournir l'accord du second propriétaire sur la demande.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23/05/2013**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-40741-2012- Enquête n° 073/13**

**Demandeur : Madame Broeyer Wilhelmina Lucia**

**Situation : Rue des Griottes 42**

**Objet : l'extension d'une maison unifamiliale jumelée**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40741-2012 introduite le 19/10/2013 par Madame Lucia Broeyer et visant l'extension d'une maison jumelée sur le bien sis rue des Griottes n°42;  
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°46 bis (AR24/08/1953) et y déroge en ce qui concerne l'esthétique des toitures (article G)

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2013 au 06/05/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/01/2012: dépôt de la demande

27/03/2013 accusé de réception d'un dossier complet

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert composé de maisons jumelées ou groupées, dont les volumes initiaux conservent une typologie analogue, tant dans leur langage que dans leur matériaux, assurant l'homogénéité de ce quartier ;
- La rue des Griottes comprend ainsi plusieurs ensembles dont celui de la demande, implanté en coin de l'avenue avec le square des Mirabelles, de gabarit R+toiture ;
- Cet ensemble comprend 3 maisons dont celle de la demande qui forme l'about de droite du groupe ;
- La maison du milieu du groupe et voisine de gauche du projet a été agrandie en façade arrière par une annexe à toiture plate ;
- Vu sa position sur l'angle, les maisons existantes sont implantées +/- à 45° par rapport à cet angle, dégagant de très beaux espaces de jardin larges et profonds pour les deux maisons trois façades ;
- La parcelle de la demande, à l'instar de ses voisines, présente un talus ascendant d'un niveau à rue par rapport au jardin, ce qui permet d'intégrer les garages en sous-sol des maisons ;
- La parcelle de droite de l'ensemble, objet de la demande, comprend encore un bâtiment annexe en fond de parcelle de gabarit R+ versant de toiture, implanté en mitoyenneté gauche et jumelé avec celui de la parcelle voisine de gauche
- Le jardin comprend un très beau couvert végétal formé d'arbres et arbustes,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme que le volume existant de la maison ;
- crée une première extension à toiture plate au rez-de-chaussée en façade arrière sur la même petite profondeur que celle de sa voisine de gauche, soit +/-2 mètres et reprenant une partie de la profondeur de bâtisse en façade latérale, ce qui permet :
  - d'agrandir le séjour vers le jardin arrière orienté au sud et l'ouvrir largement vers celui-ci par de grandes baies vitrées ;
  - de créer une deuxième entrée indépendante de celle de l'habitation pour le bureau, objet de la deuxième extension ;

- crée un deuxième volume distinct de la maison initiale en façade latérale, de gabarit R+ toiture et implanté en retrait par rapport à la façade principale ;
- conserve les aménagements du jardin mais agrandi la terrasse en profondeur et jusqu'à la limite mitoyenne,
- prévoit la pose d'une citerne de 33L/m<sup>2</sup> de toiture, qu'il s'indique d'équiper comme un bassin d'orage ;

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

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

- Le programme de maison unifamiliale disposant d'un bureau accessoire s'inscrit dans les objectifs du développement durable et répond au bon aménagement des lieux ;
- Le parti architectural du projet de séparer le volume d'extension du bureau par un volume de transition à toiture plate assure la lisibilité du volume principal initial de la maison, au profit du maintien du caractère homogène de ce quartier d'habitation ;
- L'implantation du projet en retrait par rapport au volume principal assure le maintien d'une zone de recul arborée au profit de la qualité de l'espace public et du respect de son caractère verdoyant ;
- La petite extension en façade arrière permet d'étendre les pièces de vie et d'améliorer leur contact avec le jardin ;
- Le projet conserve de beaux espaces de jardin et la végétation existante, ce qui assure le maintien du paysage très arboré de ce quartier,
- L'extension de la terrasse supprime la haie sur sa profondeur,
- La citerne d'eau de pluie doit être accompagnée d'un dispositif limitant la vitesse de vidange du trop-plein dans les égouts,

#### **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 :

- Equiper la citerne d'eau de pluie des éléments nécessaires à son utilisation en bassin d'orage, en comptant 50L/m<sup>2</sup> de toiture (maison existante et extension),
- Limiter la largeur de la terrasse d'au moins 0.60 m en vue de maintenir la haie limitant la propriété vis à vis de la maison mitoyenne.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23/05/2013**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-40851-2012- Enquête n° 066/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Aroud CHOKRI et Yamna TOUZANI**

**Situation : Rue des Griottes 31**

**Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40851-2012 introduite le 24/12/2012 par Monsieur et Madame Aroud CHOKRI et Yamna TOUZANI et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis rue des Griottes 31 ;

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° 5 – quartier du Kriekenput (AR du 06/06/1953) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- article III B) : Les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan ;
- article III H) : Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres ;
- Considérant que la demande déroge à l'article Art. 3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 - Pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;

**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 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 : Dérogation à un PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2013 au 06/05/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2012 : dépôt de la demande ;

02/04/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

22/04/2013 au 06/05/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/05/2013 : séance publique de la Commission de concertation.

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

- Vivaqua le 23/04/2013 ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation jumelée est implantée en recul, le long de la rue des Griottes, dans le tronçon compris entre la rue de la Cueillette et la rue de l'Arbrisseau. Le quartier est caractérisé par de petites maisons jumelées 2 par 2 et implantées dans des jardins arborés. De petites constructions à l'usage d'abris ou de garages se trouvent à l'arrière de ces maisons. Les volumes initiaux conservent une typologie analogue, tant dans leur langage que dans leur matériaux, assurant l'homogénéité de ce quartier ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est adossé à la voie de chemin de fer ;
- La rue des griottes comprend ainsi plusieurs ensembles dont celui de la demande, de gabarit R + toiture ;
- Plusieurs habitations voisines ont fait l'objet d'extensions de petite ou moyenne importance ;
- Le jardin comprend un très beau couvert végétal formé d'arbres et arbustes



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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale (maison jumelée de gauche), et prévoit :

- l'extension de la maison sur la gauche de la parcelle, scindée de la maison existante par une faille vitrée, reprenant les accès et les circulations verticales. Cette extension latérale comprend :
  - au sous-sol : un garage
  - au rez-de-chaussée : les espaces de vie avec accès au jardin arrière ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres à coucher et une salle de bain ;
- l'agrandissement à l'arrière du volume de la maison d'origine par :
  - l'extension de la cuisine au rez (3 mètres de profondeur) ;
  - l'ajout d'une lucarne au 1<sup>er</sup> étage au profit d'une chambre à coucher ;
- un enduit sur isolant sur le nouveau volume latéral ;
- la prolongation de la toiture à versants existante sur l'extension latérale ;

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

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

- Le projet vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité (espaces de vie plus vastes, création de 5 chambres à coucher,...) ;
- Le projet propose, notamment, une extension latérale du même gabarit que l'immeuble existant, et séparé par un volume de transition reprenant les accès et circulations verticales. De cette manière, est en rupture avec la typologie du bâti environnant, les volumes étant situés pratiquement sur des plans identiques, exprimant des largeurs de façades trop importantes et rendant l'ensemble hybride ;
- Le parti architectural du projet de séparer le volume d'extension par un volume de transition assurerait la lisibilité du volume principal initial de la maison, au profit du maintien du caractère homogène de ce quartier d'habitation, moyennant une extension moins volumineuse ;
- Le projet prévoit la création d'un garage en sous – sol sous la nouvelle extension ;
- Le projet respecte les reculs latéraux, tels que prévus par le PPAS, par rapport à la limite du terrain sur la droite ;
- L'extension arrière s'inscrit dans la profondeur du mur de jardin existant (mitoyenneté de droite) ;
- La lucarne prévue en façade arrière est de faible largeur au regard du développé de façade, et conserve la lisibilité de la toiture. Cette option améliore les qualités d'habitabilité de la chambre à coucher ;
- Les matériaux envisagés sont sobres, et s'accordent avec le reste du bâti. Ils répondent à un système constructif de structure en bois et aux objectifs de développement durable ;

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

- La demande est muette quant aux aménagements paysagers de la zone de recul ainsi que du jardin. Il s'indique de présenter les aménagements paysagers de cette zone en favorisant les espaces de pleine terre et arborés ;
- Compte tenu du fait que le bien objet des travaux se trouve dans une aire critique en matière d'inondations et qu'il est prévu de placer une citerne, il s'indique de compléter la dite citerne d'un bassin d'orage destiné à temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout. Le bassin d'orage sera 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'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes. Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, la citerne à récupération et le bassin d'orages devraient dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie. Le plan sur lequel sera dessiné le bassin d'orages comprendra une note détaillant les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m<sup>3</sup>, implantation) et l'endroit du raccordement à l'égout ou du rejet. La note doit être soumise à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

## **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 :

- Présenter un projet d'extension latérale de gabarit moindre, respectant davantage la typologie du bâti existant. Cette extension devrait être située davantage en recul par rapport au bâtiment existant, de largeur moindre et présenter une toiture plus basse. Le langage architectural plus contemporain de cette dernière renforcerait l'intervention du projet ;
- Présenter les aménagements paysagers de la zone de recul et du jardin en favorisant les espaces de pleine terre et arborés ;
- Compléter la dite citerne d'un bassin d'orages destiné à temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout. Le bassin d'orage sera 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'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes. Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, la citerne à récupération et le bassin d'orages devraient dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie. Le plan sur lequel sera dessiné le bassin d'orages comprendra une note détaillant les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m<sup>3</sup>, implantation) et l'endroit du raccordement à l'égout ou du rejet. La note doit être soumise à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23.05.2013**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-40877-2013- Enquête n° 070/13**

**Demandeur : Monsieur HASSID Nico S.P.R.L.U.**

**Situation : Avenue De Fré 2**

**Objet : le changement d'utilisation de l'ancienne conciergerie en extension du cabinet de kinésithérapie**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40877-2013 introduite le 15.01.2013 par Monsieur HASSID Nico et visant le changement d'utilisation de l'ancienne conciergerie en extension du cabinet de kinésithérapie sur le bien sis Avenue De Fré 2;

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

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

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

- Prescription générale 07 du PRAS,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22.04 au 06.05.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15.01.2013: dépôt de la demande

02.04.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 23.04.2013

**4 : Description Sitex**

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

- L'immeuble à appartements multiples comprend, au rez-de-chaussée, un garage pour 16 voitures, un bureau et un cabinet de kinésithérapie,

- La conciergerie a été supprimée,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension du cabinet de kiné dans l'espace de l'ancienne conciergerie, portant la superficie de l'équipement de 229 à 314 m<sup>2</sup>,

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- L'extension du cabinet dans l'ancienne conciergerie permet d'augmenter le nombre de praticiens et la patientelle du cabinet, d'y aménager un accueil plus confortable, et l'adjonction d'équipements supplémentaires,

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

- Le changement d'utilisation n'a pas d'impact sur la ZICHEE,

- Le cabinet de kiné est situé dans le quartier central d'Uccle et bénéficie d'une bonne accessibilité,

- L'augmentation de la superficie d'équipement est faible et ne porte dès lors pas de préjudice sur la vie de l'immeuble à appartements,

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23/05/2013**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-40947-2013- Enquête n° 069/13**

**Demandeur : PCC S.P.R.L. - c/o Monsieur Chabeau Philippe**

**Situation : Chaussée de Waterloo 976**

**Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce et la création d'un second logement**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40947-2013 introduite le 05/03/2013 par PCC S.P.R.L. - c/o Monsieur Chabeau Philippe et visant la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce et la création d'un second logement sur le bien sis Chaussée de Waterloo 976 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 30 bis (AGRBC du 10/03/1994) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- art. 5.2.1 (implantation) ;
- art. 5.5 (largeur de lucarnes).

**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 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 - Dérogation à un PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2013 au 06/05/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/03/2013 : dépôt de la demande ;

02/04/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

22/04/2013 au 06/05/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/05/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua, le 25/04/2013 ;

Le projet est situé dans la zone de protection III des captages bruxellois (Forêt de Soignes et Bois de la Cambre), créée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bruxelles – Capitale, VIVAQUA demande que l'attention du demandeur soit attirée sur :

Stockages de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, ... ) ;

Evacuation des eaux ;

Utilisation de produits phytopharmaceutiques ;

- Le SIAMU, le 04/03/2013 ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble de commerce et de logement est implanté le long de la chaussée de Waterloo, à proximité de l'angle formé avec le Champ du Vert Chasseur ;

- La parcelle s'étend profondément jusqu'au chemin des Oiseleurs ;

- Le couvert végétal est important sur la parcelle arrière ;

- Le bâti sur la parcelle comprend :

- une maison unifamiliale à rue de gabarit R + 2 + toiture à versants, laissant apparaître un passage étroit vers le jardin sur la droite de la façade et un pignon ;

- un volume dissocié dans le jardin, accessible via le chemin des Oiseleurs et à l'affectation non précisée ;

- Ce quartier du nord de la Commune est caractérisé par des immeubles mixtes de commerce et logement(s) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de l'immeuble par :

- la création d'un espace commercial au rez-de-chaussée en englobant le volume secondaire dans le jardin ;
- l'extension de l'immeuble en zone latérale de droite afin d'y insérer les espaces de circulation pour les 2 logements supérieurs nouvellement créés ;

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

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

- Le projet répond aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) et du PPAS en prévoyant un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Le projet aménage 2 logements aux étages supérieurs, bénéficiant d'un accès distinct et de terrasses sur les toitures plates ;
- Le commerce s'étend jusqu'à la construction arrière du jardin ;
- Le jardin est accessible tant pour le commerce que pour les logements ;

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

- Le projet déroge au PPAS en matière d'implantation, et sur 2 aspects :
  - les accès aux logements sont prévus en zone latérale de droite, inscrite en zone de jardin au Plan. Cette option assainit l'étroit passage entre les constructions, le jardin arrière étant à l'usage du bien faisant l'objet de la demande. L'expression de l'extension s'inscrit comme une faille entre les bâtis existants et permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements proposés. Cette option s'inscrit également dans la continuité du front bâti de la chaussée, axe structurant. En ce sens la dérogation à l'implantation peut se justifier ;
  - le commerce s'étend en zone de jardin, par la réhabilitation de l'annexe connectée à l'immeuble. Or, le PPAS prévoit, à l'article 9.0 – zone de jardin – que les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement. Le projet tel que présenté déroge à la zone contiguë, en ce que le commerce est prolongé par la réhabilitation du bâtiment existant. La surface commerciale est de l'ordre de 113 m<sup>2</sup>, ce qui permet un usage approprié de cette fonction et permet un contact visuel ou accès limité au jardin. Cette dérogation peut dès lors se concevoir ;
- Le projet déroge au PPAS en matière de largeur de lucarne. Cette dernière s'inscrit, en façade avant, et sans recul. Elle s'inscrit dans le Mansart nouvellement créé, altérant la lisibilité de la toiture et la nomenclature de la façade. Elle présente une largeur bien inférieure que ce que ne permet le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 et permet au second logement de bénéficier de beaux espaces de vie. Il s'indique dès lors de réduire la hauteur de cette lucarne au niveau du brisis du Mansart ;
- Le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des châssis de la façade avant. Il s'indique de conserver la nomenclature des menuiseries existantes en restituant les divisions et impostes des châssis et prévoir des menuiseries en bois peint en accord avec les immeubles voisins ;
- Le projet prévoit des terrasses arrières pour les logements, implantées sur la toiture plate du +1 et réservant des reculs importants vis-à-vis des propriétés mitoyennes, ainsi qu'une terrasse incluse dans le volume de la toiture au +3, ce qui agrémente les espaces de vie de ces logements ;
- Le projet ne prévoit pas la création de garages privés, le quartier étant bien desservi en transports en commun ;
- Le projet prévoit que le jardin soit à l'usage commun du commerce et des logements. Il s'indique de joindre un plan paysager de ce dernier. Il s'indique de réserver la seconde annexe du jardin, au stockage du matériel de jardin ;
- La demande ne précise pas les modalités d'obturation des fenêtres des annexes reconconditionnées, ce qu'il s'indique de préciser (emplacement, finitions, ...) ;
- La demande est muette quant aux éventuelles installations techniques liées à l'usage du nouveau commerce (ventilations, groupes de froid,...). Il s'indique d'intégrer ces installations à l'enveloppe du bâtiment afin de préserver la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;

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

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

- Abaisser le niveau supérieur de la lucarne en façade avant, au brisis du Mansart ;
- Opter pour des menuiseries en bois, et restituer les divisions et impostes ;
- Réserver la seconde annexe du jardin, au stockage du matériel de jardin ;
- Préciser les modalités d'obturation des fenêtres des annexes reconditionnées (emplacement, finitions, ...) ;
- Intégrer les installations techniques du commerce (ventilation, groupe de froid, ...) à l'enveloppe du bâtiment afin de préserver la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;
- Présenter un plan paysager du jardin ; reprises dans son avis du 25/04/2013 ;
- Intégrer les remarques de VIVAQUA

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23.05.2013**  
**objet n° 7**

**Dossier 16-40954-2013- Enquête n° 067/13**

**Demandeur : Monsieur Gallee Didier- Garo S.A.**

**Situation : Avenue De Fré 82**

**Objet : la mise en conformité de la construction d'un abri pour les poubelles du shopping**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40954-2013 introduite le 08.03.2013 par la Garo S.A. c/o Monsieur Gallee Didier et visant la mise en conformité de la construction d'un abri pour les poubelles du shopping sur le bien sis Avenue De Fré 82;

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

**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 :

- Dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 11

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22.04 au 06.05.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant:

- Le plan d'implantation est erroné en ce que le chemin piétonnier n'est pas propriété du Shopping, mais de la Fabrique d'Eglise,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08.03.2013: dépôt de la demande

27.03.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 23.04.2013

**4 : Description Sitex**

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

- L'ensemble commercial constitué du Delhaize, de la galerie et du Brico est implanté sur un terrain traversant entre la rue Edith Cavell et de l'avenue De Fré,
- Il est implanté en important recul par rapport à l'avenue de Fré qui est aménagée essentiellement en parking,
- La zone de recul comprend des accès carrossables menant :
  - au parking situé en toiture,
  - à l'accès livraison du Delhaize,
  - à l'entrée et la sortie du parking situé en zone de recul,
  - à l'accès et parking du Brico,
- Un accès piéton mène à la zone latérale gauche de la galerie, séparée du parking Brico par une bande de terre-plein de +/- 1.5m de large (s'élargissant vers la galerie),
- Une zone de dépose des poubelles de la galerie a été créée dans cette zone de terre-plein, entourée d'une palissade légère,
- Un cabanon a été ensuite construit, couvert de panneaux peints en gris,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la mise en conformité de ce cabanon construit dans la zone de recul,

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le cabanon est implanté en zone de recul, zone non aedificandi,
- La dérogation est difficilement justifiable, la gestion et le stockage des poubelles doivent être organisés à l'intérieur de la galerie,

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

- L'utilisation du cabanon implique le passage sur la propriété d'autrui, sans droit de passage,
- Le dossier ne comprend pas l'accord du propriétaire concerné, dès lors, la demande n'est pas recevable,

Considérant que le cabanon doit être démonté dans les plus brefs délais.

**AVIS DEFAVORABLE**



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23.05.2013**  
**objet n° 8**

**Dossier 16-40899-2013- Enquête n° 068/13**

**Demandeur : Monsieur Vos Olivier**

**Situation : Avenue du Prince d'Orange 221**

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

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40899-2013 introduite le 01.02.2013 par Monsieur Vos Olivier et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue du Prince d'Orange 221;

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 (AR du 27.05.1999) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Article 1.3. – implantation;

**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 :

- Article 1.3. du PPAS en termes d'implantation (non-respect de la distance de la zone latérale selon la règle L=H),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22.04 au 06.05.2013 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 perte d'ensoleillement et de luminosité, des occultations de vues, l'intrusion dans l'intimité,
- le choix des matériaux laisse à désirer,
- des erreurs dans les plans,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01.02.2013: dépôt de la demande

27.03.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 25.04.2013

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier est essentiellement composé de villas dans la verdure,
- La parcelle voisine constitue une zone de parc, à l'angle de la rue des Eglantiers et de l'avenue Prince d'Orange,
- La villa présente un gabarit R+T, l'aile transversale est un peu moins haute,
- Les briques sont peintes en gris,
- En façade arrière, une lucarne est implantée à l'angle de la toiture et de la façade latérale,
- Le garage est en sous-sol, accessible par la façade arrière,
- Une terrasse fait le lien entre le rez-de-chaussée et le jardin plus bas,
- Les abords et le fond du jardin sont très arborés vu la présence du parc voisin (domaine de VIVAQUA),

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension de la maison, localisée à l'angle nord (façade latérale de gauche et façade arrière), d'un gabarit R+1 sur pilotis couvrant l'entrée du garage, en réduisant la largeur de la zone latérale,
- l'extension du garage, par le recul de la façade arrière,
- la réalisation d'une cave supplémentaire et d'un pool house dans le vide sanitaire,

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

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

- Le projet vise une extension de caractère moderne, de 2 niveaux, sur pilotis au-dessus de l'accès au garage,

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

- Programme : l'extension permet d'agrandir le garage, de créer un bureau au rez-de-chaussée et l'extension de la cuisine, ainsi que la création d'une chambre et d'une salle de bains supplémentaires,
- Implantation et gabarit : le volume de l'extension déborde de la façade arrière et de la façade latérale de gauche, ce qui crée une extension franche et distincte du bâti d'origine,
- La parcelle est située au sud-est de la parcelle voisine de gauche, l'extension augmente dès lors l'ombre portée de la maison sur la parcelle de gauche,
- L'extension excède l'augmentation de volume de 20% (23%),

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

- Le principe de la pyramide à 45° d'insertion du volume n'est pas respectée, ce dépassement est limité à l'étage de l'extension.
- La façade latérale présente peu d'ouverture, son impact est donc limité sur la parcelle voisine,
- L'extension est en débordement par rapport à la façade latérale existante. Ce débordement accentue néanmoins la dérogation au PPAS. IL y a lieu de le réduire,

## **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 :

- Vu l'extension de la maison, prévoir une citerne d'eau de pluie complétée des éléments nécessaires à son utilisation en bassin d'orage, en comptant 50L/m<sup>2</sup> de toiture (maison existante et extension),
- Réduire l'ampleur de la dérogation en augmentant de 0,60m la valeur de la zone latérale pour le débordement de l'extension au 1<sup>er</sup> étage (chambre et salle de bains).

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23/05/2013**  
**objet n° 9**

**Dossier 16-40956-2013- Enquête n° 076/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Schakal et Vierset Gilbert et Valerie**

**Situation : Rue de Calevoet 72**

**Objet : L'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale.**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40956-2013 introduite le 08/03/2013 par Monsieur et Madame Schakal et Vierset Gilbert et Valerie et visant l'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale. sur le bien sis Rue de Calevoet 72;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

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

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

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2013 au 06/05/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/03/2013: dépôt de la demande

03/05/2013 accusé de réception d'un dossier complet

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales dans ses voiries secondaires et de petits immeubles mixtes de commerce ou entreprises et logements le long de l'axe principal de la chaussée d'Alsemberg ;
- Dans ce quartier, la rue de Calevoet comprend essentiellement des maisons unifamiliales mitoyennes et de gabarit variant de R+1+toiture à R+2+toiture ;
- L'immeuble n°72 sur lequel porte la demande s'inscrit dans ce contexte et présente un très petit gabarit, soit R+1+toiture à rue et R+ toiture en façade arrière ;
- Elle comprend, outre le corps principal peu profond, un ensemble de petites annexes hybrides le long de la mitoyenneté droite de la maison ;
- La parcelle cadastrée division 4, Section F146R4, sur laquelle porte la demande, présente une différence de niveau d'environ 1,20mètre de hauteur ascendant entre la rue et le jardin, celui-ci étant étroit et profond ;
- La maison gauche voisine n° 70 présente un gabarit plus élevé de R+2+toiture, et une profondeur de bâtisse un peu plus importante que celle du corps principal de la maison de la demande ;
- La maison de droite présente un gabarit similaire à celui de la maison de la demande en façade rue, mais comprend également une annexe rez-de-chaussée et étage en façade jardin, présentant ainsi une profondeur plus grande que le corps principal de la maison de la demande mais moindre que celle de ses annexes ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme que le volume du corps principal de la maison ;
- démolit l'ensemble des annexes le long de la mitoyenneté droite et construit une grande annexe au rez-de-chaussée et sur toute la largeur de la parcelle, plus profonde que les annexes des deux maisons voisines, mais de moindre profondeur que celle des annexes existantes ;
- restructure tous les aménagements de la maison afin d'implanter les pièces de vie côté jardin ;
- crée une nouvelle terrasse en déblai à l'arrière de la maison et bordée de muret sur la mitoyenneté, afin de reprendre le niveau des terres des jardins voisins ;

- opte pour un parti architectural sobre aux grandes baies vitrées et à toiture plate ;
- crée sur cette toiture une finition verdurisée et inaccessible ;

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

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

- Le projet d'extension au rez-de-chaussée de cette toute petite maison lui permet de disposer de pièces de vie et d'un bureau adaptés au style de vie actuelle et en contact direct avec le jardin ;
- La restructuration de tous les espaces de vie de la maison et la création d'un grand séjour en contact du jardin est au profit du confort de ce logement ;

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

- L'implantation de la nouvelle annexe au niveau rue en limite fortement l'impact pour les voisins, vu le niveau naturel du terrain 1,20mètres plus haut côté jardin ;
- L'aménagement de la terrasse jusqu'au muret de retenue de terre ne permet cependant pas de planter des haies le long des limites mitoyennes, et qu'il s'indique de conserver un recul minimum de 0,60 mètre par rapport à celle-ci pour le dallage, afin d'en assurer la plantation et la pérennité ;

Considérant qu'au regard du motif 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 le motif d'enquête, la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment :
  - le fait que la nouvelle annexe soit moins profonde que celles existantes en mitoyenneté droite et ne dépasse que de 2,80 mètres la maison voisine de gauche, de gabarit nettement plus important que celui de la demande ;
  - l'orientation nord-est du jardin ;
  - le niveau d'implantation du rez-de-chaussée +/-1,20mètres plus bas que le niveau du jardin, réduisant ainsi fortement l'impact volumétrique du projet pour les deux maisons voisines

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

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Respecter un recul de 0,60 mètres depuis les limites latérales de la parcelle pour le dallage de la terrasse, de sorte à implanter des haies le long des limites mitoyennes et assurer une meilleure intimité entre voisins ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle ne porte que sur les clôtures en haie de la parcelle ;
- d'être accessoire en ce qu'elle conserve le programme de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'aspect verdurisé des clôtures mitoyennes.

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les observations décrites ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la modification, 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 impose(nt) ;
- de modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23.05.2013**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-40955-2013- Enquête n° 72/13**

**Demandeur : Monsieur Relecom Thibault - INDIVISION CHALET**

**Situation : Avenue des Châlets 32A**

**Objet : la modification du permis d'urbanisme 39763 par une extension du 1er étage (102/1)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40955-2013 introduite le 08.03.2013 par l'INDIVISION CHALET c/o Monsieur Relecom Thibault et visant la modification du permis d'urbanisme 39763 par une extension du 1er étage (102/1) sur le bien sis Avenue des Châlets 32A;

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 sont requises pour le motif suivant :

- PRAS 0.6: Actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22.04 au 06.05.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08.03.2013: dépôt de la demande

09.04.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 24.04.2013

**4 : Description Sitex**

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

- Le terrain présente un relief en pente de +/- 5m de dénivelé vers le fond du jardin sud-ouest,
- La maison est implantée proche des limites sud et est,
- Le gabarit est de R+T ; la toiture en ardoises est haute,
- Un permis d'abattage d'arbres a été délivré en vue d'abattre 23 arbres,
- Le PU 39763 permet :
  - la démolition de la villa existante,
  - la construction d'une villa moderne, de gabarit R+1, avec piscine extérieure,
  - la modification du relief du sol autour de la villa, l'emprise étant horizontale,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'agrandissement du sous-sol sous l'ensemble de la villa,
- l'agrandissement du rez-de-chaussée sur les 4 côtés, sans modification d'alignement par rapport aux limites du terrain,
- l'agrandissement de l'étage, ne présentant plus de recul latéral,  
La superficie est ainsi augmentée de 84m<sup>2</sup> hors sol, le P/S passant de 0.16 à 0.18,

**6 : Motivation sur la demande**

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

- La maison est implantée sur le haut du terrain, comme l'était la maison existante ;

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

- La maison présente une vaste emprise au sol qui impose un important déblai et la modification importante du relief du sol ;

- o Le relief du jardin central, proche de la maison, est également modifié afin de présenter une surface horizontale ;
- o Le gabarit R+1 est similaire à celui du PU délivré, mais le 1<sup>er</sup> étage a une emprise plus importante, ce qui réduit la volumétrie en dégradée des deux niveaux ;
- o L'extension au nord de la parcelle réduit la distance avec la parcelle à 3.40m, sur deux niveaux, au sud de la parcelle mitoyenne. Ce volume est trop imposant à une telle distance de la limite de la parcelle ;
- o La zone de manœuvre, en déblai de 1.5m, est trop proche de la limite sud de la parcelle. Une zone plantée de 2m doit être assurée le long de la limite du terrain, sans modification du relief ;

**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 :

- o La zone de manœuvre, en déblai de 1.5m, est trop proche de la limite sud de la parcelle. Une zone plantée de 2m doit être assurée le long de la mitoyenneté, sans modification du relief. Et le chemin d'accès doit être légèrement déplacé afin de dégager le pied du cèdre ;
- o Respecter une distance de 5m avec la limite de la parcelle (façade nord) et respecter le principe d'implantation de la pyramide à 45°;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- o d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur l'aménagement du parking et le recul de la façade nord,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les extensions sont trop proches de la limite de la parcelle,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, al. 2 du CoBAT est d'application;

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence**

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- o 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 ;
- o de modifier les formulaires en conséquence.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23-05-2013**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-40634-2012- Enquête n° 054/13**

**Demandeur : Monsieur Fischer Robert - YO S.A.**

**Situation : Avenue Winston Churchill de 228 à 228A**

**Objet : Démolir une maison et reconstruire un immeuble à appartements**

**AVIS**

Vu la prise d'acte du Gouvernement sur la demande de classement de la maison, la procédure de demande de permis d'urbanisme est suspendue jusqu'à décision finale du Gouvernement.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23/05/2013**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-40831-2012- Enquête n° 046/13**

**Demandeur : Monsieur Guevard Bertrand - B. G. Services S.A.**

**Situation : Avenue Georges Lecointe 50**

**Objet : la démolition d'une villa occupée en bureaux et la construction d'un immeuble à 7 appartements**

(2ème inscription – voir PV de la séance du 25/04/2013)

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40831-2012 introduite le 18/12/2012 par la sa B.G.Services, c/o Monsieur Bertrand Guevard et visant la démolition d'une villa occupée en bureaux et la construction d'un immeuble à 7 appartements, sur le bien sis Georges Lecointe n°50;

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 et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

o **Prescription particulière du PRAS 2.5.2 : caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation**

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2013 au 04/04/2013 inclus, et :

- o le nombre, la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Destruction de la propriété de prestige :

Il est regrettable de détruire cette belle propriété de 1920 à laquelle une aile a été adjointe par l'architecte Samyn et qui est répertoriée dans plusieurs livres d'architecture. La propriété a été rénovée en profondeur, elle est de qualité et parfaitement adaptable.

- Construction d'un immeuble de 7 appartements :

Un immeuble de ce gabarit entraînera une densité qui ne correspond pas aux caractéristiques de ce quartier composé de villas. Or un PPAS limite le nombre de logements.

Les reculs par rapport aux immeubles voisins ne sont pas respectés.

- Finition du bâtiment :

Les murs extérieurs avec enduit blanc crème et un enduit gris avec châssis et garde-corps gris anthracite ne s'intègrent pas avec le voisinage.

- Vues, ensoleillement et environnement :

Il y aura des vues directes sur les jardins de la rue François Folie, mais aussi une perte d'ensoleillement. Des arbres remarquables seront supprimés.

- Trafic :

L'avenue François Folie souffrira d'une intensification de trafic. On risque aussi un parking sauvage dans le voisinage.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2012: dépôt de la demande

19/02/2013 accusé de réception d'un dossier complet ;

21/03/2013 au 04/04/2013 : enquête publique ;

25/04/2013 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis, dans l'attente d'une visite sur place de la Commission de concertation en compagnie d'un membre de la CRMS

15/05/2003 : séance de la CRMS et avis défavorable sur la demande telle qu'introduite

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales isolées et d'immeubles à appartements de gabarit plus important



- L'avenue comprend ainsi aux environs immédiats de la demande à la fois :
  - un habitat en ordre ouvert formé de villas isolées à gauche de la demande, de gabarit R+ toiture à 2 niveaux;
  - un habitat semi-ouvert formé à la fois d'immeubles et de maisons groupées à droite de la demande, de gabarit variant entre R+3 et toiture à R+2 et toiture ;
- Le terrain sur lequel porte la demande est également bordé à droite par les fonds de jardin des villas implantées rue François Folie, dont le gabarit est plus important que celui du bâti situé le long de l'avenue Lecointe, à gauche de la demande (R+1+toiture)
- La parcelle sur laquelle porte la demande, large et profonde, développe une grande superficie et comprend actuellement plusieurs bâtiments aux caractéristiques suivantes :
- La villa d'origine (principal élément bâti) est implantée à mi-profondeur de la parcelle et sur presque toute la largeur de celle-ci (recul latéraux de l'ordre de 3 et de 5 mètres),
- Elle est implantée avec un très important recul par rapport à l'avenue (variant entre +/- 22 et 25 mètres) et présente un gabarit variant de R+ toiture à 2 niveaux et R+1+toiture à 2 niveaux ;
- Sous la zone de recul a été bâti un sous-sol à usage de garage (accessible par une trémie latérale et discrète du côté gauche), dont la dalle du toit a été aménagée en jardin,
- Cette maison de gabarit variable R+T à R+1+T affectée en bureaux a fait l'objet d'un agrandissement par l'architecte Philippe Samyn, annexe en intérieur d'îlot et objet du permis n° 30060 en 1987 qui :
  - s'implante derrière la maison en créant large dénivellation basse dans la partie gauche du terrain ;
  - forme une aile très étroite de 2 niveaux qui se prolonge presque jusqu'au bout du terrain ;
  - présente un parti architectural très atypique, tant en organisation en plan qu'en expression de façades, constituées essentiellement de verre, bois et zinc en toiture ;
- Un immeuble de 3 appartements de typologie trois façades formant l'about de la rangée d'immeubles situés à droite de la demande, de gabarit R+2+recul+toiture avec raccord R+3+TP en mitoyenneté, objet du permis n° 16-36192-2003 délivré le 06/04/2004 ;
- Par rapport à ce bâti ci-avant décrit, il est apparu, suite à la visite des lieux en compagnie d'un membre de la CRMS et à la demande de la Commission de concertation, (objet de la décision de report d'avis de la Commission en date du 25/04/2013) que :
  - La maison initiale présente de nombreux espaces qualitatifs séparés par des différences de niveaux minimales ;
  - L'état sanitaire de la maison est bon et son occupation, en bureau ou en logement pourrait s'envisager sans nécessiter une rénovation lourde ;
  - L'accès créé vers l'annexe qui se développe vers l'intérieur de l'îlot reste privilégié par ses qualités ;
  - L'annexe elle-même est caractéristique de la recherche et de l'innovation architecturale de l'époque de sa construction et a, à ce titre, fait l'objet de publications dans la presse et dans des ouvrages spécialisés ;
  - Moyennant quelques travaux d'entretien, voire quelques adaptations, elle peut retrouver son occupation en bureau, pour laquelle elle a été créée, ou être affectée à d'autres fins (lieu d'exposition, ...) ;
  - Son architecture et son implantation sont caractérisées comme suit :
    - son implantation dans le terrain, dont le relief a été adapté à son implantation au niveau du sous-sol de la maison existante, est remarquable et d'une grande discrétion pour un bâti de cette superficie en intérieur d'îlot ;
    - Elle ne porte aucune atteinte à la lisibilité de la maison existante ;
    - A cet égard, le volume de raccord entre la bâtisse principale et ce projet en permet le maintien, quel que soit l'issue des procédures urbanistiques quant à la bâtisse principale, tant en matière d'affectation qu'en matière de transformation, d'extension ou même de démolition ;
    - Son parti architectural présente un travail rigoureux de maçonnerie qui épaulé une structure en bois, et se manifeste, dans le jardin par une façade de grande transparence alliant structure et châssis en bois à une couverture en zinc ;
  - L'aménagement du jardin à proximité de cette annexe a fait l'objet d'une attention tout à fait particulière et présente l'aspect d'un parc dont le vallon, certes artificiel mais travaillé dans le respect du maintien d'un grand cèdre, fait partie intégrante de l'idée génératrice et du parti de composition du projet, et permet aux espaces de cette annexe de bénéficier d'une orientation nord-est, idéale pour la destination première des lieux ;

- Le couvert végétal de la parcelle est remarquable derrière la maison, tant par le tracé du jardin que par les essences des plantations qui le composent ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- porte sur la démolition de :
  - La villa originale implantée en milieu de parcelle ;
  - Son annexe derrière la maison ;
- conserve :
  - le jardin et l'ensemble de ses arbres et aménagements, avec ses qualités paysagères tout en comblant le vallon ;
  - le parking souterrain existant en zone de recul
  - l'immeuble de logements à trois façades implanté du côté droit, amorce du front bâti de cette partie de l'avenue ;
- propose :
  - La construction d'un immeuble de 7 appartements pour des familles ;
  - La création d'un parking souterrain sous celui-ci, raccordé directement en sous-sol au parking existant en zone de recul dont il bénéficie de l'accès ;
  - Une implantation du projet au droit de l'implantation de la maison principale existante ;
  - Un gabarit de R+2+ recul ;
  - Le maintien de la végétation existante, avec ses qualités paysagères et l'agrandissement du jardin sur l'emprise de l'annexe démolie ;

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

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

- L'extension du garage nécessite la réintroduction de la demande sous forme d'une demande de permis mixte ;

En regard des considérations ci-dessus, la démolition totale ne se justifie pas.

- Dans le cadre d'une nouvelle demande éventuelle, le maintien et la remise en valeur de l'annexe s'impose en raison de sa valeur en tant que témoin architectural de l'époque de sa construction.

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle qu'introduite**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 23/05/2013**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-40892-2013- Enquête n° 065/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Laterre & Pierret Hubert & Florence**

**Situation : Drève Pittoresque 93**

**Objet : La transformation d'une annexe existante en piscine privée, salle de sport et de jeux personnels ainsi que la régularisation de l'entrée de véhicules de l'habitation principale.**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40892-2013 introduite le 28/01/2013 par Monsieur et Madame Hubert Laterre et Florence Pierret et visant la transformation d'une annexe existante en piscine couverte, ainsi que la régularisation de l'entrée carrossable secondaire de l'habitation principale, sur le bien sis 93 drève Pittoresque ;

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 (AG 10/06/1993), en zone de parc résidentiel (25 ares) et y déroge en ce qui concerne l'implantation en mitoyenneté et la profondeur de la zone de recul ;

**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'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) en ce qui concerne l'implantation en mitoyenneté et avec une profondeur moindre de la zone de recul que celle prescrite (article 3.1 et 3.3);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2013 au 29/04/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Des habitants de la Drève Pittoresque, s'opposent au projet sur deux points :
  - L'agrandissement d'un bâtiment annexe, mitoyen à leur immeuble, avec modification de volume contre le mitoyen vers la rue et à l'arrière côté jardin. Ils demandent qu'il ne soit pas dérogé à l'application du PPAS
  - La régularisation de l'accès carrossable à l'habitation principale : l'exiguïté de la drève et l'absence de trottoirs nécessiteraient la suppression des haies hautes de chaque côté de l'entrée pour améliorer la visibilité.
- Certaines des observations portent sur la procédure ou des remarques d'ordre civil:
  - Les documents joints à la demande de permis, tant graphiques qu'administratifs, ne permettent pas de comprendre :
    - les détails de raccord de la façade avec celle de la maison voisine de droite ;
    - que la régularisation de l'entrée carrossable du haut de la parcelle soit supprimée, tel qu'indiqué dans le permis précédent, et que la haie existante soit prolongée ;
  - Ils demandent aussi de fermer entièrement la façade à rue.
  - Enfin il faut respecter les limites de propriétés pour l'aménagement du chemin d'accès vers les garages.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/01/2013: dépôt de la demande ;

21/02/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/04/2013 au 29/04/2012 : mesures particulières de publicité sur la demande telle qu'introduite ;

**4 : Description situation existante**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure ;

- La drève Pittoresque, axe plus ancien, comprend ainsi un tissu de villas résidentielles plus anciennes, implantées antérieurement à l'approbation des PPAS couvrant ce quartier, créant des situations du bâti atypiques et ne répondant de fait pas aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui leur sont postérieures ;
- Etroite, la drève ne permet que des croisements difficiles de véhicules, ne comprend ni trottoir, ni espace permettant de se parquer ;
- La parcelle du demandeur présente une très grande largeur à l'alignement, soit plus de 50 mètres de façade et une dénivellation descendante du Sud vers le Nord, parallèle à la drève ;
- La maison principale, de gabarit R+1/2+toiture se développe plus ou moins parallèlement à la drève, à mi-profondeur de la parcelle et comporte une aile perpendiculaire à ce bâtiment du côté Nord en bas de la parcelle (objet de l'agrandissement par le permis d'urbanisme 35253) ;
- La propriété comprend également un bâtiment secondaire, anciennement affecté en garage et logement du gardien de la propriété, de gabarit R+1/2+toiture, antérieur aux PPAS et implanté le long de la mitoyenneté droite de la parcelle :
  - Il présente une profondeur moindre que celle de la maison voisine de droite ;
  - Il est implanté avec un recul plus important que cette dernière, soit +/-6,30mètres par rapport à l'alignement alors que la maison voisine a un recul de +/- 3 mètres ;
- Le jardin présente un très beau couvert végétal, objet d'un plan de jardin très soigné ;
- Les maisons voisines de gauche et de fond de parcelle présentent des gabarits de R+1+toiture et sont implantées à grande distance du projet ;
- La maison voisine de droite n°91, construite avant l'entrée en vigueur du PPAS, présente par contre une implantation totalement atypique, le long de la mitoyenneté droite de la parcelle :
  - Elle forme un L dont la partie principale, de gabarit R+1+toiture, est implantée parallèlement à la drève ;
  - Elle présente une aile secondaire le long de la mitoyenneté commune avec le projet de la demande, de gabarit R+toiture plate ;
  - Elle est implantée partiellement en zone de recul le long de la drève, ne réservant qu'un recul de +/- 3 mètres par rapport à l'alignement, au lieu des 8 mètres prescrits par le PPAS ;

**Considérant que la parcelle a fait l'objet de plusieurs demandes de permis pour transformations, dont :**

- Le permis 35253 délivré le 9 octobre 2001 ;
  - Ayant pour objet la construction d'une grande aile d'extension dans la partie Ouest et basse du terrain, perpendiculairement à l'habitation existante, de gabarit R+1+toiture;
  - Ayant pour programme :
    - Au niveau des caves de l'habitation existante et au niveau du bas du jardin, la construction d'une piscine ;
    - Au niveau rez-de-chaussée de l'habitation existante et premier étage de l'extension, l'agrandissement des pièces de jour et la constitution d'un grand salon ainsi qu'un « family room »
    - Dans les combles, la création de deux chambres et d'une salle de bain ;
    - La conservation du garage à rénover contre la mitoyenneté du n°91 en tant que garage et bureau à l'étage, ce qui explique les aménagements de jardin existants en conséquence
- La demande de permis 39098, refusée le 15 mars 2011 :
  - Ayant pour objet la démolition du garage en mitoyenneté avec la maison n° 91 et la construction d'un ensemble salle de sport et studios à l'étage ;
  - Présentant des documents qui font apparaître l'accès au garage en bas de parcelle comme situation existante, mais ne spécifie pas les modifications réalisées lors de la mise en œuvre du permis n°35253;
  - Dont l'avis de la COMMISSION DE CONCERTATION comporte les remarques suivantes à propos de des dérogations au PPAS 48 bis et ter, en ce qui concerne :
    - « *La modification des caractéristiques urbanistiques de l'implantation en zone de parc (article 3.3) :*
      - *En zone de recul dont il s'indique de conserver les objectifs, l'aspect verdurisé et le caractère ouvert des différentes villas du quartier ;*
      - *En zone de recul latéral où la dérogation ne pourrait s'envisager qu'exceptionnellement au vu des particularités des lieux et moyennant une forte limitation du projet en profondeur ;*

- *L'augmentation du volume en mitoyenneté et que celle-ci ne pourrait s'envisager qu'avec les hauteurs du bâti existant et moyennant une forte limitation en profondeur de celui-ci ;*
- *La densité (article 3.2) à laquelle on ne peut déroger en vertu du COBAT ; »*

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale dans la villa principale de la parcelle, mais :
  - porte sur la mise en conformité des garages construits dans le rez-de-chaussée de l'annexe perpendiculaire de la villa initiale en lieu et place de la piscine du permis n°35253 ; ce volume comportant, au permis, trois grandes baies de fenêtre remplacées par des portes de garage;
  - l'accès vers ces garages par le bas de la parcelle, figurant déjà dans la demande précédente et refusée ;
- Agrandit le bâtiment annexe du garage initial et modifie son affectation en piscine et espace de loisirs sportif à l'étage, soit :
  - en créant une extension du côté de la drève, partiellement en zone de recul et à l'instar de l'implantation de la maison voisine, avec un gabarit moindre que celui de celle-ci;
  - en prolongeant son volume en profondeur ;
  - en conservant le gabarit du garage initial existant le long de l'annexe voisine jusqu'à la profondeur construite de la maison voisine de droite ;
- Maintient cependant pour partie l'accès carrossable initial de la maison, en réduisant la superficie de celui-ci au profit du jardin, afin de conserver l'accès direct à la cuisine ;

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

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

- Le programme de maison unifamiliale et de son bâtiment annexe conserve les qualités paysagères du quartier et sont moindres en densité que celle permises par le PPAS en vigueur ;
- Les travaux non conformes au permis d'urbanisme n°35253 doivent cependant être intégrés au dossier, de sorte à en assurer la conformité et à permettre la juste analyse et appréciation de la demande ;
- Il y a lieu d'introduire à la fois, tant en plans qu'en façades :
  - la situation existante de droit du dernier permis,
  - la situation existante de fait,
  - la situation actuellement projetée,
- Le chemin d'accès doit être bordé d'une haie (par exemple de feuillus) sur toute sa longueur et comporter un retrait de minimum 0,60mètre par rapport à la limite parcellaire, de sorte à en assurer la pérennité ;
- L'implantation atypique de la maison voisine de droite présente un grand développement de pignon aveugle en mitoyenneté, peu esthétique et au Sud de la propriété sur laquelle porte la demande ;
- La transformation du garage initial en salle de sport annexe à l'habitation s'inscrit dans l'esprit et le confort des grandes villas de ce quartier résidentiel ;
- L'extension de ce garage initial se fait en relation avec les observations énoncées lors de l'instruction du refus de permis d'urbanisme n°39098 et:
  - conserve le gabarit existant du garage dans sa prolongation en façade jardin qui s'inscrit contre l'extension voisine et assure une finition plus esthétique que la mitoyenneté existante ;
  - crée un volume moindre que celui de la maison voisine de droite en façade avant (91), assurant la lisibilité de celle-ci depuis l'espace public ;
  - conserve les entrées du projet via la façade Nord-ouest et Nord-Est, ce qui permet de conserver le bouquet de végétation existante et la haie à rue, afin d'assurer le maintien des objectifs du PPAS et le paysage verdurisé de la drève Pittoresque ;
- Le maintien de l'entrée carrossable initial ne peut s'envisager qu'en conservant la largeur de l'entrée actuelle, en limitant au maximum la zone pavée, permettant juste le déchargement et non une zone de parage, ce qui sera au profit des aménagements du jardin et offrira un refuge aux piétons ;

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

- En ce qui concerne le programme :

- Le remplacement de la piscine dans l'annexe du corps principal de logis par des garages se justifie pour des raisons tant techniques que d'organisation interne de la parcelle, notamment par rapport à sa bonne orientation et de son jardin ;
- La création d'une piscine couverte dans le bâti existant (garage initial) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la présence de l'important mur mitoyen existant au Sud de la parcelle et de celle, existante, de ce garage ;
- Les espaces de loisirs sportifs prévus à l'étage de ce bâtiment sont des installations privées, complémentaires à la villa existante ;
- En ce qui concerne l'implantation :
  - Le caractère atypique des lieux et de son bâti, ainsi que le parti architectural s'inscrivent dans le contexte bâti existant et contre celui-ci, ce qui permet de préserver les très beaux espaces de jardins, ayant fait l'objet d'un aménagement soigné ;
  - Le respect d'un recul similaire à celui de la maison voisine de droite (91) et l'absence de porte d'entrée de ce côté permet de maintenir la haie et le bouquet de verdure existants, ce qui répond aux objectifs du PPAS et de la verdurisation du paysage de la drève ;
- En ce qui concerne le gabarit :
  - Le volume proposé conserve celui du garage existant et le prolonge le long de la partie annexe du n°91,
  - Le projet propose un nouveau volume, moindre en partie avant que la maison voisine, de sorte à conserver la lisibilité du pignon du N°91 existant ;
- En ce qui concerne les accès :
  - L'accès aux 3 garages (non conformes au dernier permis d'urbanisme délivré) au bas de la parcelle, a été réalisé en s'accompagnant d'un très beau plan de jardin, dont la majeure partie a été exécutée ;
  - Les plans et photos font cependant apparaître l'absence de haie le long de la limite nord de la parcelle, et il s'indique d'en planter une ;
  - Le maintien de l'accès carrossable actuel en haut de la parcelle ne peut s'envisager, vu l'existence de l'accès aux 3 garages prévu. Il s'indique de transformer cet accès carrossable en un seul accès piétons en diminuant l'emprise minéralisée de celui-ci et la largeur du portail d'entrée tout en permettant un refuge piétons à cet endroit, qui ne nécessite pas une emprise aussi large que celle figurant dans la demande ;
- En ce qui concerne les eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le dossier manque d'information à ce sujet et qu'il s'indiquera de le compléter, avant délivrance, en fonction des avis du Service de la Voirie et du Service de l'Environnement de la Commune ; vu l'absence d'égout dans cette zone, il faudra préciser que la vidange de la piscine ne pourra se faire que par camion ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, soit la dérogation à l'implantation du PPAS 48 bis et ter, article 3.1 et 3.3 :
  - Le parti architectural s'est appuyé sur les particularités atypiques des lieux et de la parcelle, et notamment :
    - la présence du garage initial existant
    - celle de la maison du n°91, implantée en mitoyenneté droite de la parcelle et au Sud de celle-ci ;
  - Ce parti maintient d'autre part les qualités de la plus grande partie du jardin, au bénéfice de l'aspect verdurisé du quartier ;
  - L'habillage du mur mitoyen par un volume architecturé est au profit des vues vers et depuis l'espace public et participe aux objectifs du développement durable d'isolation, mais il s'indique de renforcer encore celle-ci d'un point de vue acoustique, afin d'assurer l'intimité entre bâtiments contigus ;
  - L'extension partielle en zone de recul peut s'envisager à titre exceptionnel également en fonction des particularités des lieux et du fait que le projet conserve à cet endroit cependant une zone de recul sans accès, au profit du maintien de la haie et du bouquet de verdure existant ;
- En ce qui concerne les observations introduites en cours d'enquête :
  - La dérogation à l'implantation est inhérente à la situation existante et atypique des lieux, comme justifiée ci-avant ;
  - Le projet répond aux objections suscitées par la demande (refusée) n°39098 dans l'avis de la Commission de concertation du 2 décembre 2009 ;

- Les nouveaux aménagements autour de la grille d'entrée existante en haut de la parcelle ne peuvent en aucun cas augmenter la largeur de l'entrée existante et doivent conserver les massifs de verdure, de sorte à conserver les objectifs du PPAS et l'aspect verdurisé depuis l'espace public : il s'indiquera cependant d'entretenir et de tailler les haies autour de l'entrée à une hauteur qui assure la visibilité des automobilistes lors des entrées et sorties, tant de la propriété du demandeur que du garage de la maison voisine de droite (91) ;
- La demande de suppression des baies de fenêtre en façade à rue du projet est contraire au bon aménagement des lieux à l'animation de l'espace public, le projet ne créant pas de porte de ce côté où est assuré le maintien de la verdure de la zone de recul ;

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

- L'axonométrie jointe au dossier est à titre indicatif, vu que les agrandissements couvrent une superficie moindre que 400m<sup>2</sup> et montre bien le raccord avec la propriété voisine, au profit de la compréhension du dossier ;
- Les observations quant aux limites de parcelles sont de l'ordre civil ;
- Le tracé de l'accès garage doit se compléter d'une haie en limite parcellaire;

### **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 :

- Supprimer l'accès carrossable à rue du haut de la parcelle et le transformer en accès piétons ;
- Conserver la haie existante et le bouquet de verdure implanté en zone de recul devant l'extension du garage, et assurer la limitation de hauteur de la haie à celle qui permette la visibilité pour un automobiliste lors de ses entrées et sorties de la parcelle ou du garage de la maison voisine de droite (91)
- Compléter le dossier de la mise en conformité de la situation existante de droit de la maison principale et de ses modifications, tant en plan qu'en élévation ;
- Coter l'accès au garage en bas de parcelle et réserver une zone de recul plantée de minimum 0,60 mètre le long de la haie de feuillus à planter afin d'en assurer la pérennité;
- Compléter le dossier des dispositifs de récolte des eaux et de l'égouttage en accord avec le Service de la Voirie et le Service de l'Environnement ;
- Assurer l'isolation du mur mitoyen sur l'entièreté de la surface en contact avec la maison n°91 ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des compléments afin d'assurer la mise à jour du dossier dans l'ensemble de ses données ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les accès carrossables de la parcelle et la mise en conformité du garage ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de 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 impose(nt) ;
- de modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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