

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 01/06/2011  
objet n° 01

Dossier 16-39831-2011 - Enquête n° 0100/11

Demandeur : Monsieur BOULATIOUR Touhami

Situation : Chaussée d'Alseberg 383

Objet : la régularisation de l'aménagement de 2 logements aux 2 derniers étages du bâtiment avant et de la transformation d'un atelier arrière en logement avec agrandissement

**AVIS**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39831-2011 introduite le 10/02/2011 Monsieur BOULATIOUR Touhami et visant la régularisation de l'aménagement de 2 logements aux 2 derniers étages du bâtiment avant et de la transformation d'un atelier arrière en logement avec agrandissement sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 383 ;

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

Concernant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation Titre I, chapitre II, article 4, 1° ;

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

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- o dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;

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

- Application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 05/04/2011 ;

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

- o SIAMU en date du 11/02/2011 ;

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

- o L'immeuble, mitoyen, est situé le long de la chaussée d'Alseberg, face au croisement avec la rue Meyerbeer ;
- o L'îlot, densément bâti, se resserre vers la rue Van Goidtsnoven ;
- o La construction présente un gabarit, à rue Rez semi-enterré + 5 étages + 2 niveaux sous toiture (avec reculs successifs) ;
- o La parcelle compte également un ancien atelier de serrurerie, implanté en fond, et distant de +/- 13 mètres de la façade arrière de l'immeuble principal ;
- o La construction voisine de gauche, habitation unifamiliale, se compose d'un gabarit R+2+toiture plate. L'immeuble voisin de droite présente un gabarit R+3+toiture à versants ;
- o En situation existante de fait, l'immeuble compte 2 logements par étage (y compris sous combles) et 2 commerces au rez-de-chaussée semi-enterré ;
- o Une visite sur place a permis de constater que les constructions sont fortement dégradées ;
- o La cour entre l'immeuble avant et l'atelier en fond de parcelle est peu aménagée ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation de 2 logements de 1 chambre à coucher, créés au 6<sup>ème</sup> étage ;
- o Propose la remise en état des 2 logements sous combles, en greniers ;
- o Vise la régularisation de l'utilisation de l'atelier en logement et la régularisation de travaux d'agrandissement ;
- o Propose la division de la parcelle le long de la façade arrière du bâtiment principal ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que le bien a fait l'objet de 2 procès verbaux d'infraction concernant, notamment la création des logements susmentionnés ;

Considérant que l'immeuble compte, en situation existante de droit, 10 logements et une activité commerciale au rez-de-chaussée ;

Que les combles étaient prévus, aux différents permis, en mansardes ou greniers ;

Considérant que le demandeur déclare, en situation existante, 15 logements sur le site ;  
Considérant la densification excessive du nombre de logements par rapport à la situation existante de droit ;  
Que l'augmentation du nombre de logements a été accompagnée de travaux nécessitant permis d'urbanisme et réalisés sans autorisation préalable (création d'un escalier, ...) ;  
Considérant la hauteur du bâtiment et les risques encourus en cas d'incendie ;  
Considérant la vétusté des constructions, notamment aux derniers étages ;  
Considérant que les logements, à régulariser dans le bâtiment avant, n'offrent pas suffisamment de mesures d'habitabilité (aménagement, éclairage naturel, ...) et présentent un problème majeur d'accès ;  
Considérant que la régularisation de l'aménagement de ces logements ne peut se concevoir, ne répondant pas au bon aménagement des lieux ;  
Considérant l'aménagement et l'extension de l'ancien atelier en fond de parcelle ;  
Que celui-ci augmente encore la densité en logements sur la parcelle ;  
Que le logement créé est exigü et orienté uniquement à l'Est ;  
Que cet aménagement réduit les possibilités d'aménagements de locaux communs ;  
Considérant le resserrement de l'îlot ;  
Considérant la promiscuité avec les façades des immeubles à rue ;  
Considérant le gabarit imposant de l'immeuble à rue ;  
Qu'il est prévu de diviser la parcelle le long de la façade arrière de l'immeuble principal, ce qui est contraire aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;  
Considérant que l'implantation d'un logement dans de telles conditions ne peut se concevoir ;  
Considérant que la demande, dans son ensemble, ne répond pas au bon aménagement des lieux.

**AVIS DEFAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 01.06.2011  
objet n°02

Dossier 16-39769-2010 - Enquête n°93/11  
Demandeur : Madame Brigitte Claeys  
Situation : Square Van Bever 73  
Objet : la modification d'un grenier avec augmentation de volume

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure, vu l'absence des intéressés.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 1<sup>er</sup> juin 2011  
objet n° 03

Dossier 16-39810-2011 - Enquête n° 0094/11  
Demandeur : Monsieur Philippe DE BREUCKER  
Situation : Chaussée d'Alseberg 800  
Objet : la construction d'une terrasse à l'arrière d'un immeuble de logement

**AVIS**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39810-11 introduite le 27/01/2011 par Monsieur DE BREUCKER Philippe et visant la construction d'une terrasse à l'arrière d'un immeuble de logement sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 800 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de construction : article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

o dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction mitoyenne) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 05/04/2011 ;

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

o La maison d'habitation est située le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon entre le chemin des Roses et la rue Henri Van Zuylen ;

o La parcelle compte également une habitation en intérieur d'îlot, accessible via un passage cocher sous le bien faisant l'objet de la demande. Cette maison d'habitation dispose d'une servitude de passage et le lot compte une partie de jardin latéral et arrière ;

o Le jardin est mitoyen avec l'arrière du n°1 chemin des Roses ;

o Le jardin est situé à mi-niveau entre le rez-de-chaussée (passage carrossable) et le 1<sup>er</sup> étage (espaces de vie) ;

o Le bien faisant l'objet de la demande dispose d'un emplacement de stationnement en façade arrière, conformément aux permis d'urbanisme 34.929 et 35.939 ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise la couverture de l'emplacement de stationnement afin d'y créer une terrasse permettant un accès au jardin ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant la promiscuité des habitations et des circulations sur la parcelle ;

Considérant que le projet vise à l'amélioration de l'utilisation du jardin depuis les espaces de vie situés au 1<sup>er</sup> niveau ;

Considérant que la terrasse projetée couvre l'espace de stationnement, ce qui répond aux objectifs de l'amélioration des qualités des intérieurs d'îlots prévus par le Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant, vu la profondeur de la cour anglaise et le niveau du terrain, que la terrasse projetée déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme vis – à – vis de la maison voisine de droite, sur une profondeur de +/- 1,50 mètres ;

Considérant la présence d'un mur de clôture de faible hauteur par rapport au niveau fini à cet endroit ;

Que cela engendre le placement d'écrans fixes de 80 cm afin de garantir l'intimité des occupants de la terrasse par rapport au voisinage ;

Considérant la présence d'un mur œillère au droit de la porte de sortie à la terrasse ;

Considérant la différence de niveau entre les jardins vu la pente ascendante de la chaussée de la gauche vers la droite ;

Considérant que le projet est situé au Nord de la maison voisine de droite ;

Considérant qu'il s'indique de réduire l'impact des rehausses et visuel vis-à-vis du logement en intérieur d'îlot ;

Que le passage carrossable présente une largeur suffisante et que la largeur de la terrasse peut être maintenue ;

Qu'il s'indique, en conséquence de réduire la hauteur de la terrasse par rapport au niveau de la circulation de +/- 25 cm, réduire la hauteur des pare-vues en conséquence, et prévoir des bacs de plantations en partie de gauche de la terrasse ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme est acceptable afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- o Réduire la hauteur de la terrasse par rapport au niveau de la circulation de +/- 25 cm, réduire la hauteur des pare-vues en conséquence, et prévoir des bacs de plantations en partie de gauche de la terrasse ;

Que cette modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande.

**AVIS FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 01.06.11  
objet n°04

Dossier 16-39837-2011 - Enquête n°98/11

Demandeur : Monsieur MORAINÉ

Situation : Rue Basse 142

Objet : la surélévation d'une maison mitoyenne par une toiture type "mansart", suivant le profil du voisin

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39837, introduite le 14/02/2011 par Monsieur Moraine Yves visant la surélévation d'une maison mitoyenne par une toiture type "mansart", suivant le profil du voisin sur le bien sis Rue Basse 142;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de hauteur de toiture (art.6 du titre 1) ;

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

o dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/02/2011

Vu les explications données en séance

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert et continu, formé de maisons uni-familiales et de petits immeubles de logement ;
- o La rue présentant une forte pente, les gabarits assez hybrides s'échelonnent avec la pente de la rue ;
- o La maison uni-familiale de la demande présente un gabarit de R+1+toiture plate ;
- o Elle est entourée de maison de gabarits très différents, malgré la pente de la rue, inversée par rapport aux gabarits, soit :
  - o Une maison de gauche, implantée plus basse dans la rue présentant un gabarit de R+1+toiture de type « mansart » ;
  - o Une maison de droite de petit gabarit R+1 et toiture plate , dont le rez à rue est occupé par des garages quelque peu enterrés et dont l'entrée de la maison se situe en façade latérale;
- o Le couvert végétal de la parcelle est celui d'un jardin de ville, avec ses haies et arbres de petites taille ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison uni-familiale ;
- o Propose une surélévation de la toiture en suivant le profil de la maison de gauche, implantée plus basse dans la rue, mais dont la corniche est plus haute que celle de la demande ;
- o Opte de ce fait pour une toiture « mansart », à l'instar de celle de la maison voisine, dont le brisis s'aligne sur celle-ci;
- o Crée des lucarnes en façade avant et arrière dans la partie supérieure de la toiture ;
- o Modifie de ce fait les aménagements des deux niveaux de chambres agrandis, au profit du confort de l'habitation, avec création de dressing et petit bureau ;
- o Opte pour une surélévation avec une finition bois ;

Considérant la pente de la rue, son gabarit moyen de R+2+toiture et des disparités des maisons contiguës à celle de la demande ;

Considérant que le gabarit projeté est similaire à celui de l'ensemble de la rue et s'inscrit dans les volumes des alentours du projet ;

Considérant que le parti architecturale tend à créer une liaison harmonieuse avec la maison voisine de gauche ;

Considérant que les projets d'agrandissements de la maison de droite pourraient s'envisager à l'avenir ;

Considérant que le parti architectural marque l'intervention par un changement de matériau, ce conserve la lisibilité du bâti existant ;

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

- o La dérogation au RRU en ce qui concerne la hauteur de toiture (art.6 du titre 1) est en réalité induite par la situation existante, et vue les reculs dans la rue, peu visible depuis l'espace public : le gabarit projeté s'inscrivant dans les volumes bâtis environnants, la dérogation peut s'envisager et permettra, à terme, un agrandissement de la maison voisine de droite ;

Considérant dès lors que la demande pourra répondre au bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 01/06/2011  
objet n° 05

Dossier 16-39794-2011 - Enquête n° 0092/11

Demandeur : Monsieur HAEGELSTEEN Philippe

Situation : Rue de Percke de 112 à 114

Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale, la reconstruction d'une annexe et la création d'une liaison intérieure entre 2 habitations

**AVIS**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39794-11 introduite le 20/01/2011 par *Monsieur HAEGELSTEEN Philippe* et visant *la rénovation d'une maison unifamiliale, la reconstruction d'une annexe et la création d'une liaison intérieure entre 2 habitations* sur le bien sis *Rue de Percke de 112 à 114* ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation – Titre I, article 4 ;

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

o dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 :

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 05/04/2011 ;

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

o Les maisons d'habitation sont situées le long de l'a rue de Percke, dans son embranchement sans issue ;

o La maison n° 112 est de type 3 façades et la maison n°114 est mitoyenne de part et d'autre. Elles présentent un gabarit modeste de type R+1+toiture à versants ;

o La maison voisine de droite (n°116) compte une annexe en mitoyenneté ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise la réunion des 2 maisons d'habitation ;

o Propose la démolition et la reconstruction d'une annexe à l'arrière du n°114 et la création d'un accès intérieur au n°112 ;

o Aménage le 1<sup>er</sup> étage de la maison mitoyenne en chambre à coucher ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que le projet vise la réunification de 2 maisons au gabarit modeste ;

Considérant que le projet améliore l'habitabilité des espaces de vie ;

Considérant que la façade avant sera conservée, mais que les menuiseries seront adaptées à l'esthétique de la maison principale ;

Considérant que le projet d'extension s'inscrit principalement dans le gabarit de l'annexe existante ;

Que cette extension est prévue à toiture plate, ce qui en réduit l'impact ;

Considérant que la parcelle voisine de droite est plus vaste, tout en étant située au Nord du projet d'extension ;

Que le projet présente une profondeur dépassant de 2 mètres l'annexe de la maison voisine de droite ;

Considérant que les interventions sur ce site méritent d'être mesurées, ce que le projet prévoit ;

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

**AVIS FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 01/06/2011  
objet n° 06

Dossier PL-522-2011 - Enquête n° 0097/11

Demandeur : Monsieur Pierre GUSTOT

Situation : Dieweg 071

Objet : la création de 2 lots en vue de construire une habitation uni-familiale en intérieur d'îlot

### AVIS

Considérant, qu'en date du 15/04/2011, a été introduite par Monsieur Pierre GUSTOT, une demande de permis de lotir relative au bien sis Dieweg n°71 et cadastré Section E n°251 B 14, pour une contenance totale de 20 ares et 60 centiares d'après l'attestation de propriété émanant du receveur de l'enregistrement ;

Que d'après la même attestation, Mme Marie Louise MONBAILLIU et M. Jean-Paul GUSTOT sont les propriétaires actuels du bien ;

Considérant que la demande vise la création de 2 lots ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 situe le bien en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, et pour partie en zone de sports de plein air ;

Que le territoire sur lequel se trouve le bien n'est pas couvert par un PPAS approuvé par AR ou AGRBC ;

Qu'il n'existe actuellement pas de permis de lotir en cours de validité et couvrant le bien ;

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

- Application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 13 du PRAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique, qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 ;

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

- o Le terrain, situé le long du Dieweg entre le site de la Chapelle de Bourgogne et celui du centre sportif « les jardins du Dieweg », est actuellement bâti par une habitation uni-familiale. La parcelle voisine de droite (n°71 a) est également bâtie par une habitation uni-familiale ;
- o Le relief se marque principalement par une légère pente descendante depuis la rue vers le fond de la parcelle ;
- o Les arbres figurent en bon nombre sur la parcelle, principalement le long des limites mitoyennes ;
- o Les constructions existantes sont principalement composées par :
  - o La maison à front de rue de gabarit R+toiture ;
  - o La maison d'habitation principale de gabarit R+1+toiture à versants, côté rue et R+2 en façade jardin et divers abris en fond de parcelle. Cette maison d'habitation est implantée en milieu de parcelle, fortement en recul par rapport au Dieweg, soit à environ 29 mètres de celui-ci, à l'arrière de la maison sise au n°71 a ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'implantation d'une habitation uni-familiale en fond de parcelle, maintenant 5 mètres de recul par rapport aux limites mitoyennes et du fond de parcelle du lot 1. Le recul arrière est fixé à 14,63 mètres. Le lot à front de rue est exclu du lotissement ;
- o Fixe la zone constructible à 310 m<sup>2</sup> maximum, avec une densité de 0,40. Le gabarit est limité à un volume R+1+toiture plate. La hauteur de la toiture ne pourra excéder 7,50 mètres de hauteur ;
- o Prévoit un chemin d'accès carrossable sur la gauche de la parcelle. Le projet prévoit également 1 emplacement de parcage par 150 m<sup>2</sup> de plancher brut. Ces emplacements seront prévus au rez-de-chaussée ou en sous-sol ;
- o Le couvert végétal sera modifié dans le sens où un robinier et un hêtre seront abattus dans la zone du lot 2 ;

Considérant la demande et les spécificités des lieux ;

Vu les explications données en séance et les photos montrant les nombreux grands arbres, la Commission s'est rendue sur place ;

- o Le plan ne mentionnent pas tous les arbres sur la parcelle et leurs essences, notamment la présence d'un beau cèdre implanté à l'endroit de l'accès carrossable du futur lot ;
- o Le terrain présente une grande profondeur et que le fond de parcelle, en zone de sport de plein air; ne peut comprendre la zone de bâtisse ;
- o La zone de sport du PRAS occupe une grande partie si pas la totalité de la zone de bâtisse de ce futur lot ;

Considérant la demande et le programme ;

- o La maison existante en milieu de parcelle a fait l'objet de travaux sans permis préalable et que son volume actuel pourrait accueillir un immeuble à appartements profitant du jardin et des magnifiques frondaisons de la parcelle ; Considérant que l' accès via le lot avant en mitoyenneté de gauche ne permet pas de laisser un zone de recul adaptée au volume de la maison existante ;
- o Le projet prévoit des zones de retrait latérales peu profondes, et également vis-à-vis de la limite de fond du lot 1 ;
- o La future zone de b^tisse devient non constructible en raison de l'étendue de la zone de sports de plein air sur la parcelle ;

Considérant dès lors que la demande telle qu'introduite ne peut répondre au bon aménagement de lieux et s'inscrire dans les limites du Plan Régional d'Affectation des Sols.

**AVIS DEFAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 01/06/2011  
objet n° 07

Dossier 16-39741-2010 - Enquête n° 0095/11

Demandeur : asbl Le Lapin Blanc c/o Madame Francine RUELLE-DISPA

Situation : Rue Langeveld 127

Objet : l'aménagement de la crèche "Le Lapin Blanc" dans un immeuble

### AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme N) 16-39741-2010 introduite le 13.12.2010 par l'a.s.b.l. *Le Lapin Blanc c/o Madame Francine Ruelle-Dispa*, et visant l'aménagement de la crèche "*Le Lapin Blanc*" dans un immeuble sur le bien sis rue Langeveld, 127 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 - Quartier Floride/Langeveld - AR du 15/04/1988 , auquel il déroge en matière d'implantation (application de l'art. 155 §2 du CoBAT) ;

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

- Application de l'article 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;
- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS modification partielle de la destination d'un logement ;
- Dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- Application de l'article 155 §2 du CoBAT (dérogation au PPAS en matière d'implantation) ;
- Application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) ;
- Article 3.1 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): activité professionnelle dont la surface est supérieure à 20% de la surface du logement et dépasse 40m<sup>2</sup> par logement en zone d'habitat en ordre continu du PPAS

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 et la teneur des réclamations et observations, et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le principe de l'installation d'une crèche dans une des maisons de l'îlot alors que le programme de la crèche aurait pu être intégré dans celui de l'extension de la clinique ;
- o Le fait que la clinique aurait acheté d'autres maisons à proximité et la crainte d'extensions tentaculaires ;
- o La présence d'autres crèches à proximité ;
- o L'affectation que prévoit le PPAS pour cette parcelle ;
- o La modification des caractéristiques du quartier ;
- o Les nuisances sonores inhérentes à l'activité et de nature à perturber la quiétude des jardins ;
- o Une demande que l'immeuble ne puisse être ultérieurement affecté à un autre équipement ;
- o Une demande de surélévation du mur de jardin mitoyen entre le n°125 et le n°127 ;
- o Une demande de plantation de végétation à vocation d'absorbant acoustique ;
- o Une demande d'empêcher tout passage automobile entre la clinique et la rue Langeveld ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 13/12/2010 ;

Vu le rapport d'incidences ;

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

- o Le quartier couvert par le PPAS est un quartier principalement résidentiel avec une mixité de fonctions marquée principalement le long de la chaussée de Waterloo, et dans une moindre mesure rue Edith Cavell et avenue de Fré ;
- o Hormis une importante maison de repos et une crèche, intégrées dans le site du couvent de la rue, le bâti de la rue est composé d'un front bâti de maisons et petits immeubles mitoyens sur parcellaire étroit, complété plus récemment par un complexe résidentiel de plus grande échelle mais de gabarit comparable ;

- o Dans ce parcellaire, la parcelle sur laquelle porte la demande, est atypique par sa largeur (de l'ordre de 10 mètres), son développement en intérieur d'îlot sur une largeur de l'ordre de 25 mètres, et par son bâti, initialement destiné à une exploitation agricole et composé :
  - o D'un volume principal à l'alignement ;
  - o D'une annexe qui se développe sur près de 25 mètres sur la mitoyenneté de droite (gabarit R+1+T, avec 5.80 mètres à la corniche et 8.02 mètres au faîte) ;
  - o De boxes de garages avec l'aire de manœuvres qui les dessert ;
- o La parcelle est fortement minéralisée alors que les jardins des maisons voisines, à l'Est sont largement verdurisés et plantés de grands arbres ;
- o Qu'il en va de même pour la maison mitoyenne à l'Ouest et dans une moindre mesure pour le complexe résidentiel de plus grande échelle bâti récemment ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose un programme mixte d'équipement (crèche) et de 3 logements ;
- o Propose, pour ce faire, l'occupation du volume principal à l'alignement moyennant des transformations intérieures, et la démolition partielle / reconstruction de l'annexe ;
- o Propose, à cet égard, une typologie comparable pour un volume qui présente une légère sur-largeur et une hauteur totale identique ;
- o Nécessite la construction d'un petit volume R+TP complémentaire ;
- o Propose la démolition de certains boxes de garages et l'aménagement de zones vertes et de jardins, plantés, récréatifs ou de détente.
- o Ne maintient un accès carrossable le long de l'annexe que pour l'entretien, à l'exclusion de tout passage vers la parcelle de la clinique ou de tout accès à un parking ;
- o Situe par contre les emplacements de parking dédiés à la crèche de l'autre côté du mur de fond de parcelle, avec accessibilité via les abords de la clinique et passage par un portillon vers la crèche ;

#### **En matière d'affectation :**

- Considérant que le projet porte sur un changement partiel de l'affectation d'une maison et de son annexe, contiguës au site de la Clinique Sainte Elisabeth, en vue d'y installer une crèche (équipement d'intérêt collectif et de services publics) ;
- Considérant que le bâti se présente sous forme d'une maison à l'alignement et d'un corps de bâtiment (annexe jadis à usage agricole) qui s'avance vers l'intérieur de l'îlot et se complète de garages en fond de parcelle ;
- Considérant que cette parcelle est la seule à présenter ce type de bâti et que les autres parcelles de la rue sont bâties à l'alignement et affectées au logement ;
- Vu le point C 1 a) de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite.
- Considérant que l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dans toutes les zones du PRAS est régie par la prescription générale 0.7 du Plan ;
- Considérant qu'en vertu de la circulaire n°15, les plans particuliers antérieurs au PRAS qui ne permettraient pas d'appliquer une de ces prescriptions générales sont implicitement abrogés en ce qu'ils empêchent l'application de ces prescriptions générales ;
- Considérant en conséquence que dans le cas présent, le PRAS abroge implicitement le PPAS et permet, dans la zone du PPAS, l'affectation d'équipement projetée ;
- Considérant que le projet prévoit également 3 logements (2 studios au 2ième étage et 1 appartement à deux chambres avec accès aux combles au niveau supérieur, engagé dans la toiture° ;
- Que ces logements bénéficient d'une entrée privative et séparée située rue Langeveld ;
- Considérant que le projet situe les espaces de la crèche aux deux premiers niveaux, dans le volume et l'annexe ;
- Considérant qu'il découle de la demande une mixité de fonctions à raison de 639 m<sup>2</sup> d'équipement et de 528 m<sup>2</sup> de logement, et comporte des espaces de rangement, notamment dans certains boxes de garages existants en fond de parcelle ;
- Considérant que cette mixité est conforme au plafond de 1.000 m<sup>2</sup> d'équipement qu'admet le PRAS en zone d'habitation et que le logement s'implante intégralement dans le bâtiment à front de rue ;
- Considérant que le bien a fait l'objet du permis n°16-35801-02, non mis en œuvre délivré à titre exceptionnel pour l'installation d'un équipement de type médical lié à l'activité de la clinique ;
- Considérant que la crèche projetée est actuellement en fonctionnement sur le territoire communal, et qu'il s'agit d'un déplacement d'activité sur une distance de l'ordre d'un kilomètre à vol d'oiseau ;

- Considérant qu'il est impératif de préserver le caractère résidentiel de la rue Langeveld et d'organiser en conséquence tout accès inhérent aux locaux de soins par le parking de la clinique par un accès piéton comparable à celui projeté, en supprimant tout passage possible entre la partie affectée en équipement et celle affectée en logement ;
- Considérant qu'exceptionnellement et dans ces conditions particulières seulement, une affectation partielle du bâti sur cette parcelle en équipement connexe au site hospitalier contigu à la parcelle sur laquelle porte la demande est acceptable, notamment en raison des volumes et surfaces pré-existants à l'entrée en vigueur du PPAS ;
- Considérant par contre qu'une telle extension partielle de l'activité de la clinique voisine ne pourrait être admise ne fut ce que pour une occupation, fût-elle partielle, dans d'autres bâtiments dans le front bâti de la rue Langeveld ;

#### **En matière d'accès et de parking :**

- Considérant que le projet prévoit la démolition de plusieurs garages accessibles par un passage cocher, qui étaient loués à des riverains, en vue de créer un paysage de jardin complémentaire à l'aire de jeux extérieure dont bénéficiera la crèche ;
- Considérant que le projet prévoit de réutiliser d'autres de ces garages en espaces de rangement (vélos, local technique de jardin, poubelles, rangement d'outils de jardin, rangement pour les espaces extérieurs de la crèche ;
- Considérant que cet aménagement de jardin comporte la plantation d'arbres et de haies tendant à diminuer l'impact visuel des garages maintenus ;
- Considérant que cet aménagement de jardin (73m<sup>2</sup>) se complète d'autres aires de jardins (10m<sup>2</sup>+10m<sup>2</sup>+24m<sup>2</sup>) ;
- Considérant que le projet prévoit également la démolition de boxes de garage en fond de parcelle, pour en faire 4 emplacements de parking dédiés à la crèche et accessibles depuis le site de l'hôpital via un passage pour piétons avec portillon, en fond de parcelle ;
- Considérant que ces aménagements d'intérieur d'îlot tendent vers l'objectif d'aménagement poursuivi par le PPAS ;
- Considérant que cet aménagement permet de ne plus desservir ces emplacements par la rue Langeveld et de limiter l'accès automobile en intérieur d'îlots aux seuls besoins d'entretien, voire de livraisons ;
- Considérant néanmoins qu'il y a lieu de limiter l'impact du nouveau stationnement depuis le parking et densifier les zones plantées, en supprimant le nouveau chemin d'accès et réserver l'accès par le biais des 2 emplacements supprimés. Qu'il s'indique de restituer et densifier la zone tampon entre le parking de la clinique et le site du projet ;
- Qu'il s'indique également de prendre toutes les mesures pour que le parking de la crèche soit réservé à ses usagers ;
- Considérant également que le parking de la clinique a fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 1A. Qu'il s'indique de notifier à l'IBGE les modifications du permis d'environnement pour l'aménagement du parking ;
- Qu'il s'indique également de produire l'accord du propriétaire de la parcelle voisine sur le projet de réaménagement de cette partie de parking ;

#### **En matière d'architecture :**

- Considérant que le projet est étudié dans le respect du caractère architectural des bâtiments existants tout en devant répondre à une programme et une fonctionnalité régis par des normes ;
- Considérant qu'il s'indique cependant de respecter le PPAS en matière de niveaux habitables (1 seul niveau sous combles), de création de parkings affectés aux logements du projet, et de rectifier le cadre VII du formulaire de demande de Permis d'Urbanisme ;
- Considérant que la partie de l'annexe en extension latérale du volume existant est marginale (moins d'un mètre de largeur) et se situe à plus de 3 mètres de l'axe mitoyen 127/ 129 ;
- Considérant que l'extension à l'arrière est d'emprise limitée et d'un volume dont la hauteur s'apparente à celle des murs de jardin ;
- Que la hauteur totale ne s'en trouve pas augmentée et que tant le jardin du n° 125 que celui du n°129 sont plantés d'arbres, dont un certain nombre plus hauts que le faite du projet ;

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

Par rapport à l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :

- Le projet permet l'installation de l'équipement proposé (crèche) par le biais de la prescription 0.7 du PRAS ;
- Le quartier est bien desservi par les sociétés de transport public (STIB, TEC, De Lijn) ;
- L'accès aux emplacements de parking dédiés à la crèche est prévu via le site hospitalier ;
- Il est intéressant que ce type d'équipement soit présent dans les quartiers et à proximité d'institutions ou d'entreprises à grande échelle, pour réduire les besoins en mobilité ;
- Les dimensions du projet sont en corrélation avec le type de fonction sollicitée ;

Par rapport à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification partielle de la destination d'un logement) :

- Le projet maintient la fonction de logement de façon significative, à raison de 3 unités situées dans le bâtiment principal, à front de la rue Langeveld, voirie caractérisée par cette fonction ;
- Considérant toutefois que, par rapport à la situation du dernier permis d'urbanisme, l'augmentation à 3 logements ne peut s'envisager dans les espaces existants avec, comme pour seul mode d'éclairage naturel, des fenêtres de toiture pour les deux derniers niveaux ;
- Qu'il s'indique de réorganiser les étages de sorte à limiter à 2 unités et revoir l'ensemble des aménagements ;
- Une diminution du nombre de logements est d'autant plus indispensable que la demande déroge au PPAS en matière de stationnement ;

Par rapport à l'application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation au PPAS en matière d'implantation) et à la dérogation au RRU (profondeur de la construction):

- Le projet s'implante certes en zone de jardin, au-delà de la zone de bâtisse, mais restitue en jardin l'emprise de plusieurs boxes de garage et une partie de l'aire de manœuvre qui y donne accès ;
- Les dérogations portent sur des espaces nécessaires en fonction du programme et des normes qui le régissent ;
- Le projet prévoit l'aménagement de zones de jardin plantées en pleine terre, et les situe à proximité directe des jardins contigus ;
- Le projet tend donc vers l'objectif du PPAS, améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et rend la dérogation acceptable ;
- Il participera de ce fait à l'ensemble paysager que constituent les fonds des jardins des maisons les plus anciennes du front bâti ;
- Considérant qu'il s'indique néanmoins d'intensifier les espaces verdurisés sur le site en prévoyant des plantations à fort et moyen développement. Que, d'autre part, l'ancien accès carrossable depuis la rue Langeveld doit être réduit à la largeur d'un chemin piéton de 1,20 mètres de largeur maximum, et qu'il y a lieu de planter le solde jusqu'aux façades des bâtiments ;

Par rapport à l'application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) ;

- La demande répond à un besoin social ;
- Le PRAS abroge implicitement le PPAS, selon le mécanisme décrit dans la circulaire n°15 et qui s'applique en l'espèce ;
- La motivation relative à l'affectation (développée ci-avant) en explicite le mécanisme et la compatibilité, à titre exceptionnel, avec la destination de la zone considérée et le cadre urbain environnant ;
- A cet égard, le projet ne modifie pas fondamentalement la situation existante sur le plan du bâti, mais améliore sensiblement l'intérieur de l'îlot et la zone de jardins du PPAS ;
- Le projet prévoit une isolation acoustique des murs mitoyens ;
- Considérant, vu les particularités des lieux, et l'incitation à l'emploi des modes de déplacement doux, qu'il s'indique d'augmenter les capacités de l'espace de rangements vélos / poussettes ;

Par rapport à l'art 3.1 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): activité professionnelle de l'habitant dont la surface est supérieure à 20% de la surface du logement et dépasse 40m<sup>2</sup> par logement en zone d'habitat en ordre continu du PPAS :

- Celle-ci ne s'applique pas, s'agissant d'un équipement dont l'installation est rendue possible par l'abrogation implicite du PPAS par le PRAS ;

Considérant qu'au regard des réclamations, le projet suscite les observations suivantes :

- o Quant au principe de l'installation d'une crèche dans une des maisons de l'îlot alors que le programme de la crèche aurait pu être intégré dans celui de l'extension de la clinique, il ne s'agit pas du même demandeur de permis. Qu'en outre cette crèche ne peut être considérée

comme une crèche d'entreprise. Qu'il y a d'autre part lieu de noter qu'une fonction d'équipement public a déjà été acceptée précédemment pour ce même bâtiment (centre d'oncologie qui n'a pas été réalisé). L'implantation d'un équipement public ne peut dès lors être considérée comme un précédent pour des équipements dans d'autres bâtiments de la rue ;

- o Quant au fait que la clinique aurait acheté d'autres maisons à proximité et la crainte d'extensions tentaculaires, il n'y a à ce jour pas de demande introduite en ce sens et tant le PU 35804 que la présente motivation mettent en exergue le caractère exceptionnel que peut revêtir un équipement dans ce front bâti, justifié notamment par la situation existante du bâti sur la parcelle;
- o Quant à la présence d'autres crèches à proximité, il ne s'agit pas d'un critère urbanistique, et il existe un besoin et une demande de ce type d'équipement ;
- o Quant à l'affectation que prévoit le PPAS pour cette parcelle, le mécanisme de l'abrogation du PPAS par le PRAS est développé ci-avant ;
- o Quant aux nuisances sonores inhérentes à l'activité et de nature à perturber la quiétude des jardins, il convient de remarquer que :
  - o La demande porte sur une activité diurne qui se passe en majeure partie à l'intérieur, et uniquement les jours ouvrables ;
  - o les espaces extérieurs dévolus à l'activité de la crèche sont à bonne distance des maisons les plus proches ;
- o Quant à la demande que l'immeuble ne puisse être ultérieurement affecté à un autre équipement, ce fait a déjà été consacré par le passé (PU 25804) ;
- o Quant à la demande de surélévation du mur de jardin mitoyen entre le n°125 et le n°127, elle est contraire au PPAS qui impose en sa prescription 9.0 des clôtures mitoyennes sous forme de haies vives de 1.90 mètre de hauteur, étayées de fils lisses ou de treillis métalliques. Que le projet prévoit des plantations le long des murs de séparation des parcelles ;
- o Quant à la demande de plantation de végétation à vocation d'absorbant acoustique, il convient de remarquer que le projet prévoit la plantation de haies en périphérie du jardin de jeux dévolu aux enfants ;
- o Quant à la demande d'empêcher tout passage automobile entre la clinique et la rue Langeveld, elle est rendue de facto impossible par l'aménagement du projet ;

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

- Renforcer les plantations sur le site, à fort et moyen développement ;
- Réduire la largeur de l'ancien accès carrossable depuis la rue Langeveld à 1,20 mètres, le limiter à une utilisation piétonne, et prévoir des plantations le long des façades et murs de clôtures ;
- Renoncer au nouvel accès au parking de la crèche tel que prévu et le limiter via la suppression des 2 emplacements de stationnement sis sur le parking de la clinique ;
- Restituer et densifier la zone verdurisée entre le parking de la clinique et le site de la crèche ;
- Notifier à l'IBGE les modifications du permis d'environnement classe 1A, pour l'aménagement du parking ;
- Produire l'accord du propriétaire de la parcelle voisine sur le projet de réaménagement de la partie de parking ;
- Augmenter les capacités de l'espace de rangements vélos / poussettes ;
- Réduire le nombre de logements à 2 unités maximum et revoir l'ensemble des aménagements en conséquence ;
- Ne pas affecter au logement le second niveau des combles, afin de respecter la prescription 3.3 – alinéa 6 du PPAS

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne nécessitent pas de modification des travaux envisagés.
- o Visent à répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que ni le programme ni la densité du projet ne s'en trouvent affectés ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de répondre aux conditions ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 01/06/2011  
objet n° 08

Dossier 16-39869-2011 - Enquête n° 0096/11

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier DELEUZE et Xavière MAGNETTE

Situation : Rue du Bourdon 337

Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale et la reconstruction des annexes

**AVIS**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39869-11 introduite le 08/03/2011 par *Monsieur et Madame Olivier DELEUZE et Xavière MAGNETTE* et visant la rénovation d'une maison unifamiliale et la reconstruction des annexes sur le bien sis Rue du Bourdon 337 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°46 bis - *Fond de Calevoet - AGRBC du 17/10/1996* auquel il déroge en matière de gabarit d'annexe - prescription O.B.n du PPAS n° 46 bis (application de l'art. 155 §2 du CoBAT) ;

« Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrières des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20m

*Un des côtés des annexes peut être construit à la limite de la parcelle dans le cas d'une construction entre mitoyens ou en about.*

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plate-formes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres. »

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 15/04/2011 ;

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

- o La maison d'habitation, mitoyenne sur la droite, est implantée le long de la rue du Bourdon, face au nœud ferroviaire du Moensberg ;
- o La configuration de l'alignement implique que les constructions sont décalées en profondeur les unes par rapport aux autres. La maison voisine de droite présente une profondeur plus importante que le bien faisant l'objet de la demande ;
- o La parcelle voisine de gauche est non bâtie ;
- o La maison compte des annexes sur plusieurs niveaux ;
- o Le niveau du jardin est situé 1 étage plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la démolition des annexes existantes et l'extension des espaces de vie de la maison au moyen de la reconstruction d'une annexe de moins de 2 mètres de profondeur, sur 2 niveaux et sur toute la largeur de la façade ;
- o Aménage une terrasse sur la toiture plate de l'extension, à destination de la chambre à coucher ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant l'implantation particulière des constructions les unes par rapport aux autres compte tenu de l'inclinaison de l'alignement ;

Considérant que la maison voisine de droite présente un important mur en attente ;

Considérant que les annexes actuelles sont peu esthétiques et nuisent à l'habitabilité de la maison ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche est non bâtie ;

Considérant que le projet d'extension se présente sur 2 niveaux, dans la zone de bâtisse ;

Considérant que la profondeur du projet est de 12,53 mètres, ce qui représente une dimension raisonnable pour une maison d'habitation ;

Considérant que le projet d'annexe se présente sur toute la largeur de la façade, profitant du mur mitoyen en attente et permettant à la parcelle voisine non bâtie de prévoir une profondeur de bâtisse plus importante ;

*Considérant, vu la faible largeur de la maison entre axes mitoyens, que le projet d'extension sur toute la largeur de façade, offre une expression architecturale rationnelle ;*

Considérant que la terrasse prévue sur la toiture plate se conforme au Code Civil en matière de vues droites ;

Qu'elle est prévue à l'usage d'une chambre à coucher ;

Considérant que la dérogation au PPAS peut se concevoir ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 01/06/2011  
objet n° 09

Dossier 16-39861-2011 - Enquête n° 0099/11

Demandeur : Monsieur et Madame Stéphane VERHAEGEN et Marie-Elisabeth de MERODE

Situation : Avenue Dolez 56

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale avec la construction d'une annexe et le changement d'affectation de la partie magasin en logement

### AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39861-2011 introduite le 03/03/2011 par Monsieur et Madame Stéphane VERHAEGEN et Marie-Elisabeth de MERODE et visant la transformation d'une maison unifamiliale avec la construction d'une annexe et le changement d'affectation de la partie magasin en logement sur le bien sis Avenue Dolez 56 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°PPAS 9 - Wansijn - AR du 20/05/1954, auquel, il se conforme ;

o Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de bâtisse – Titre I, article 4 ;

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

o dérogation à l'article 4 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o Le projet n'est pas de taille modeste ;

o Perte d'ensoleillement pour la parcelle voisine de droite ;

o Dépassement en profondeur de la bâtisse voisine de droite ;

o La construction de la terrasse sur le toit est invasive. Il y a lieu de demander une réduction de celle-ci ainsi que l'installation d'un écran végétal empêchant la vue directe sur la parcelle voisine de droite ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 13/04/2011 ;

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

o La maison d'habitation, mitoyenne, est implantée le long de l'avenue Dolez, non loin de l'intersection avec la Vieille rue du Moulin ;

o Elle présente un gabarit R+1+Toiture à versants, pour une largeur de 7,50 mètres. Le niveau du jardin est situé en contrebas. La maison voisine de gauche compte une importante annexe sur 2 niveaux. La maison voisine de droite ne compte pas d'annexe, à l'instar du bien faisant l'objet de la demande ;

o Le jardin est aménagé de manière paysagère et peu minéralisée ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise le réaménagement de la maison d'habitation et l'extension des espaces de vie au rez-de-jardin et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de cette annexe ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de la unifamiliale, en offrant de plus amples espaces de vie ;

Considérant que l'extension prévue s'accolle à une annexe voisine existante ;

Que cette extension est située au Nord de la maison voisine de droite (n°58) ;

Que, néanmoins, l'extension est prolongée par une terrasse et un escalier donnant accès au jardin ;

Que cette terrasse et cet escalier sont situés sous le niveau du jardin et ne portent pas atteinte aux habitations voisines ;

Considérant que l'extension prévue présente une profondeur de 4,50 mètres par rapport au plan de façade arrière de la maison voisine de droite, tout en maintenant un recul latéral de 2,62 mètres ;

Que l'extension est, en grande partie cachée par un mur œillère présent en mitoyenneté ;

Que la dérogation est minimale et proportionnelle aux espaces de vie de taille modeste que présentent la maison ;

Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme peut s'envisager pour le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la petite terrasse le long de la mitoyenneté de droite, permettant l'accès du sous-sol vers le jardin ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une terrasse au rez, sur la toiture plate de la nouvelle extension ;

Que cette terrasse ne portera pas atteinte à l'intimité des habitations voisines, vu la configuration des murs œillères ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures, en optant pour des châssis en bois de teinte bleu foncé ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la porte de garage en 3 parties, par une porte sectionnelle pleine ;

Que cette option est peu esthétique ;

Qu'il s'indique de maintenir la porte de garage existante ;

Considérant qu'il s'indique, afin de répondre au bon aménagement des lieux, de modifier la demande de sorte à :

o Maintenir la porte de garage existante ;

Que cette modification :

o Est accessoire ;

o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

o Vise à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

o Ne modifie pas l'objet de la demande.

**AVIS FAVORABLE** à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 1<sup>er</sup> juin 2011  
objet n°10

Dossier 16-39990-2011

Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service des Propriétés communales -  
Mme Isabelle GIAUX

Situation : Rue Keyenbempt 66

Objet : abattre 12 arbres composant une ancienne charmille.

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de l'avis de la  
CRMS (Commission Royale des Monuments et des Sites).