

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°01

Dossier 16-39.682-2010 - Enquête n° 0035/2011  
Demandeur : M. Benoît FILLIEUX et Mme Liliane FRAIKIN  
Situation : Rue des Bigarreux, 28  
Objet : rénover et agrandir une habitation uni-familiale

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39682-10 introduite le 29/10/2010 par M. Benoît FILLIEUX et Mme Liliane FRAIKIN visant à *rénover et agrandir une habitation uni-familiale* sur le bien sis *Rue des Bigarreux 28* ;

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 – AR du 06/06/1953 ;

o Auquel il déroge en matière d'esthétique ;

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

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

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 07/03/2011 au 21/03/2011 ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 17/01/2011 ;

**4 : description Situation Existante**

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

o La maison d'habitation est implantée le long de la rue des Bigarreux, non loin du carrefour formé avec la rue des Griottes ;

o Le bien, de type 3 façades, est mitoyen sur la droite. La maison présente un gabarit cohérent avec les constructions environnantes, dans le respect de l'esprit des prescriptions du PPAS. La parcelle compte un appentis (garage) à l'arrière avec accès par la zone latérale de gauche ;

o La maison unifamiliale compte une annexe arrière sous forme de véranda ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise l'extension des espaces de vie au rez-de-chaussée par la démolition de l'annexe existante et la création d'un volume vitré à toiture plate verdurisée ;

o Prolonge cette extension en façade latérale ;

o Prévoit une finition en enduit pour les nouvelles parties non vitrées ;

**6 : motivation sur la demande**

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

Que le projet d'extension s'inscrit dans les zones de bâtisse prévues au PPAS ;

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation de type 3 façades ;

Que, par ses formes et ses matériaux, le projet s'intègre au cadre bâti environnant, changeant de par les adaptations récurrentes en concordance avec l'amélioration de l'habitabilité des habitations de ce quartier ;

Considérant que les toitures plates sont prévues verdurisées ;

Considérant que les dérogations aux article III. G) – toitures à versants couvertes de tuiles et III. H) – enduits prévus uniquement pour les encadrements de fenêtres, peuvent 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 6 avril 2011  
objet n°02

Dossier 16-39.642-2010 - Enquête n°0039/2011

Demandeur : M. HEINZ

Situation : Avenue Blücher 180 a

Objet : la création d'une piscine couverte

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39642-10 introduite le 29.09.2010 par M. Heinz visant la création d'une piscine couverte sur le bien sis Avenue Blücher 180 a ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48bis et ter - Quartier Sud/Est - approuvé par arrêté du Gouvernement du 10/06/1993 :

o auquel il déroge en matière d'implantation : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir n°301ter - délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 21/03/2006, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande ;

o auquel elle déroge en matière d'implantation : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;

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

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

o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas et à un permis de lotir),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/03/2011 au 21/03/2011 :

o l'absence de réclamation ou observation,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18.01.2011 ;

**4 : description Sitex**

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

o La parcelle de fond est accessible par un long chemin qui contourne le terrain (lot1 du PDL) à rue et au Sud-Ouest de celui de la demande ;

o Le terrain de la demande est situé à l'Est de la parcelle à rue n°80 avenue Blücher et non comprise dans le permis de lotir ;

o Le terrain de la demande est en pente, parallèlement à la rue ;

o L'ensemble de ces villas à rue présente des gabarits de R+1+toiture et celle de la demande, en intérieur d'îlot, un gabarit moindre de R+toiture ;

o A la suite de la modification du permis de lotir 301 ter (21/03/2006), la villa de la demande a fait l'objet d'un permis de transformation n° 36.845, resté incomplet jusqu'à ce jour : des travaux ont été cependant réalisés, avant la vente de la maison aux actuels propriétaires ;

o Le PU 39334 porte sur la régularisation de ces travaux et la création d'une piscine extérieure ;

o Le garage semi-enterré est implanté à l'arrière de la villa, proche de la limite Est du terrain, couvert par une toiture verte ;

o La villa n°27 de l'avenue de la Pinède est implantée en fond de parcelle, son jardin se développant à l'avant de la villa, au SO ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Renonce à la piscine extérieure qui sera démolie ;

o Étend la villa pour une piscine couverte à 4m de la limite SO de la parcelle, au lieu de 10m ;

o Le gabarit est partiellement enterré, le volume de la piscine ressort partiellement du niveau du sol (+/- 1.5 m, partiellement 2.5m) ;

o La couverture de la piscine est aménagée en toiture verte et partiellement en verrière ;

o L'impact de la façade SO est augmentée par une large porte fenêtre ;

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

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

- o le projet est implanté proche des limites de la parcelle, objet de la dérogation à l'implantation mais une importante haie sépare les parcelles ;
- o le projet libère la zone de jardin de l'emprise de la piscine extérieure ;

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

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

- o assurer le drainage de la toiture verte et de la terrasse ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur l'évacuation de l'eau de pluie ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°03

Dossier 16-39.731-2010 - Enquête n° 0036/2011  
Demandeur : Monsieur Simon SAVERYS  
Situation : Avenue de la Floride 107  
Objet : la construction de 2 car-ports avec chemin d'accès

AVIS

Considérant l'impact du projet sur la circulation automobile à l'intérieur de la parcelle, sur la végétation et sur le relief de la zone de recul, la Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'un projet alternatif privilégiant l'utilisation des chemins d'accès existants, limitant la pénétration de la circulation automobile à l'intérieur de la parcelle, évitant la création d'un deuxième accès altérant le relief et les qualités végétales de la zone de recul, prévoyant 2 emplacements de stationnement regroupés préservant le caractère paysager de la parcelle (densification des plantations, esthétique de car-ports moins invasive, ...).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°04

Dossier 16-39.443-2010 - Enquête n°0040/2011

Demandeur : Torres Immolux sa

Situation : Chaussée de Waterloo 1167

Objet : l'agrandissement du rez commercial, l'augmentation du nombre de logements (de 1 à 2) et l'extension des étages

## AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-9443-10 introduite le 16.04.2010 par la sa Torres Imolux visant l'agrandissement du rez commercial, l'augmentation du nombre de logements (de 1 à 2) et l'extension des étages sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1167 ;

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

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

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

- ° dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- ° dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- ° application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/03/2011 au 21/03/2011 :

- o l'absence de réclamation ou observation ;

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18.01.2011 ;

### **4 : description Sitex**

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

- ° La maison entre mitoyen, de gabarit R+2 est composée de 2 pièces en enfilade, le rez est affecté au commerce, et les étages à un logement, elle comprend au rez une annexe accolée au mitoyen de droite ;
- ° L'immeuble de droite est nettement plus haut et plus profond, et la parcelle est totalement bâtie ;
- ° La maison uni-familiale de gauche a des annexes accolées au mitoyen de droite, jusqu'au fond de la parcelle ;
- ° Les étages sont moins profonds ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- ° Vise l'agrandissement de la maison à tous les étages :
  - le rez commercial jusqu'à une profondeur de 26m, soit plus de  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
  - le 1<sup>er</sup> étage en ajoutant une 3<sup>ème</sup> pièce en enfilade, pour aménager un appartement de 2 chambres, et aménage une grande terrasse sur le toit plat de l'extension du commerce ;
  - les combles en rehaussant la façade arrière et en modifiant le versant arrière de la toiture en vue d'aménager un duplex de 3 chambres avec le 2<sup>ème</sup> étage ;
  - aménage une terrasse sur la toiture plate du commerce pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, en plaçant un pare-vue le long du mitoyen de droite ;

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

Considérant que le projet offre deux logements de 2 et 3 chambres et agrandit un espace commercial situé en liseré de noyaux commercial ;

Que le projet met à profit la présence d'un grand mur mitoyen ;

Que cependant les dérogations vis-à-vis de la maison de gauche sont importantes et le projet porte fortement atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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

Que par rapport à motifs d'enquête, le projet déroge au règlement régional d'urbanisme :

- ° article 4, §1, 1° - l'extension du commerce dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

- article 4, §1, 2° - l'extension du 1<sup>er</sup> étage dépasse de plus de 3m la profondeur de la maison voisine de gauche ;
- article 6, §1, 1° - la rehausse du 3<sup>ème</sup> étage dépasse de plus de 3m le profil de la toiture de la maison voisine de gauche et l'extension du 1<sup>er</sup> étage dépasse en hauteur plus de 3m de l'annexe voisine de gauche ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prescrit le maintien d'une zone de jardin perméable ;

Que le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot en ne réservant qu'un petit jardin ;

Que le projet est situé proche des parcelles de l'avenue Latérale dont les maisons bénéficient de jardin ;

Que cette dérogation est trop importante (dépassement des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle) ;

Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage s'aligne à la profondeur de la construction de droite, crée un important mur héberge d'une profondeur de +/- 5.6m pour la maison de gauche, non affectée au commerce ;

Que cette dérogation est également importante, que la maison de gauche est peu profonde et qu'il y a lieu de réduire la dérogation ;

Considérant que l'extension du 3<sup>ème</sup> étage dépasse légèrement le profil mitoyen de la toiture de gauche de plus de 3m ;

Que la rehausse de la façade arrière n'apporte pas une hauteur sous plafond de 2.5m pour les chambres 2 et 3, mais que la dérogation est faible ;

Que la hauteur sous plafond de la chambre 1 n'est pas suffisante (moins de 2.3m sous la  $\frac{1}{2}$  de la superficie de la chambre) ;

Considérant que la modification de l'enseigne est soumise à un permis ou doit être conforme au RRU ;

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

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

- réduire l'extension du 1<sup>er</sup> étage de 1,20m ;
- renoncer à la paroi translucide en mitoyenneté et créer un recul de 1,90m conformément au Code Civil ;
- présenter une amélioration significative de la devanture du commerce en supprimant le bardage décoratif ;
- attribuer préférentiellement le jardin de pleine terre à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, un escalier pouvant être posé contre la mitoyen de droite ;
- respecter la règle d'implantation du RRU ( $\frac{3}{4}$  de la parcelle) ;
- aménager 2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage, la partie avant sous comble étant trop basse ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles portent sur des aménagements intérieurs ou sur la profondeur des extensions qui peut être réduite sans remettre en cause le projet ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles visent à réduire l'impact du projet en intérieur d'îlot ;
- o Visent à supprimer et à atténuer des dérogations ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles maintiennent le programme ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°05

CU - Dossier 10/2 - Enquête n°0043/11  
Demandeur : CAP A L'OUEST PRODUCTION S.P.R.L.  
Situation : Chaussée d'Alseberg 444  
Objet : demande de changement et de division

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de certificat d'urbanisme n°10/02 introduite le 04.11.2010 par Monsieur DE ROOVER Gérard CAP A L'OUEST PRODUCTION S.P.R.L. visant demande de changement et de division sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 444 ;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/03/2011 au 21/03/2011 :

- l'absence de réclamation ou observation,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19.01.2011 ;

**4 : description Sitex**

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

- le terrain présente une maison à l'alignement, la parcelle est couverte sur une profondeur de 20m au delà de laquelle la parcelle s'élargit sur les deux parcelles voisines de droite, le terrain ayant alors une largeur de +/- 18.5m,
- le relief se marque principalement par une forte pente ascendante vers le fond et le Nord de la parcelle, du côté Sud, le terrain est quasi plat,
- les arbres sont très présents en intérieur d'îlot sur le relief et sur plusieurs parcelles, formant un massif d'arbres important,
- les constructions existantes en intérieur d'îlot sont constituées d'un entrepôt couvert et d'un atelier sur 2 niveaux, accolé à la mitoyenneté de droite, qui est éclairé par des baies en façade Nord et Est,
- le jardin "haut" est séparé par un mur vis à vis de la parcelle de gauche,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- maintient de la maison située à l'avant qui bénéficie d'un jardin au dessus du nouveau garage et une partie en pleine terre,
- démolit l'entrepôt,
- transforme l'atelier en deux logements (division verticale) : l'un orienté uniquement Nord et bénéficiant du jardin haut, en pente et boisé, le second orienté Nord et Est et bénéficiant du jardin bas, plat, plus ensoleillé,
- réserve un petit jardin au Nord au pied du logement 2 et une deuxième jardin dans la partie haute du jardin arrière,
- prévoit 3 emplacements en intérieur d'îlot (2 dans le garage situé sous le relief du jardin, accolé à la mitoyenneté de gauche, et un dans la zone de rebroussement,
- aménage les locaux commun dans l'entrée cochère,

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le logement 2 est mono-orienté au Nord, ce qui ne permet aucun apport de chaleur et peu de ventilation naturelle ;

Que le bâtiment dispose de deux orientations (Nord et Est) ;

Considérant que la division de l'atelier en 2 lofts est très contraignante ;

Que la division verticale impose qu'un des logements est orienté uniquement Nord, ce qui ne permet pas d'apport solaire, offre un logement « froid » et ayant peu de recul visuel, face au talus ;

Que la division horizontale est également contraignante, le logement du bas se développant essentiellement en façade Nord et face à un talus, mais disposant d'un grand jardin ;

Que l'appartement du haut bénéficie d'un plus grand recul visuel (pour la façade de Nord mais dispose plus difficilement d'un jardin direct ;

Considérant que l'aménagement d'un seul logement dans ce volume permet d'offrir de beaux espaces, d'apport solaire en façade Est et d'un grand jardin ;

Que le logement peut être accompagné d'une partie professionnelle accessoire au logement ;

Considérant qu'une division en 2 logements doit répondre aux remarques ci-avant, essentiellement sur l'apport solaire, le dégagement de vue et l'accessibilité d'un jardin, par exemple une division horizontale boisée, en privilégiant un logement par rapport à l'autre en dimension pour accueillir une famille avec possibilité de profession accessoire ;

Que la pente du terrain permet d'aménager 3 jardins privatifs pour chacun des logements ;

Considérant que le passage carrossable existant est relativement étroit ;

Qu'une entrée latérale à la maison avant en réduit encore le passage ;

Que l'emplacement n°2 doit être réservé à une zone de rebroussement pour éviter une sortie en marche arrière sur une profondeur de plus de 20m ;

Que l'axe passant de la chaussée d'Alseberg et du tram impose des manœuvres plus aisées et une sortie de véhicules à l'endroit ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes (application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)) ;

Que le projet améliore l'intérieur d'îlot par la démolition de l'entrepôt ;

Sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé si une demande de permis d'urbanisme est introduite, les actes et travaux envisagés sont susceptibles d'être agréés à condition de :

- ° supprimer l'entrée latérale de l'accès au logement 1, dans l'entrée cochère ;
- ° affecter l'atelier à un seul logement avec éventuellement une partie professionnelle accessoire ou à 2 logements en répondant aux remarques émises ci-avant ; essentiellement sur l'apport solaire, le dégagement de vue, l'accès direct au jardin, en offrant un logement plus grand que l'autre pour varier la typologie de logement ;
- ° répartir les jardins en conséquence ;
- ° renoncer au 3<sup>ème</sup> emplacement de stationnement P2 afin d'aménager une zone de rebroussement pour le double garage ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne modifient pas l'objet de la demande ;

Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles visent à améliorer l'habitabilité des logements proposés en intérieur d'îlot et la sortie des véhicules.

Avis favorable à condition de répondre aux conditions émises ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°06

Dossier 16-39.732-2010 - Enquête n°0041/2011

Demandeur : Monsieur et Madame CRETEUR-TRECHANSKI

Situation : Vieille rue du Moulin? 23

Objet : la construction d'un chien assis en façade arrière d'une maison uni-familiale

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39732, introduite le 07/12/2010, par Monsieur et Madame Creteur-Trechanski Jacques & Carine, visant la construction d'un chien assis en façade arrière d'une maison uni-familiale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 23 ;

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

Considérant que la demande se situe dans le PdL n°206 du 06/04/1970, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et auquel elle déroge en matière d'esthétique de toiture, la lucarne n'étant pas située au centre de celle-ci et à moins d'un mètre du bord de la toiture (article 1 §e) ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif énoncé ci-avant en application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans du permis de lotir 206 délivré le 6/4/1970 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/03/2011 au 21/03/2011 et la teneur de la réclamation et suggestions ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que la réclamation a porté sur :

- La vue en plan de la salle de bain comporte une erreur ;
- La distance entre pignon/façade/corniche de l'immeuble voisin est d'une tuile et demi ;
- Elle demande que la longueur du chien assis soit réduite de façon à concevoir un retrait par rapport à la façade arrière de l'immeuble voisin, 40 cm minimum de la limite de la façade. Tout en gardant la largeur envisagée du projet.

Dans l'hypothèse que la réduction en longueur du chien assis ne convient, demande de respecter la limite légale d'un mètre par rapport au mitoyen.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 07/12/2010

Vu la note explicative ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert ;
- o La maison de la demande forme l'about d'une rangée de maisons unifamiliales mitoyennes ;
- o Sa parcelle, orientée Nord à rue et Sud côté jardin, forme un triangle avec la parcelle d'angle de la maison implantée sur l'angle de l'avenue Dolez ;
- o Elle présente un gabarit R+2+toiture à rue et R+1+toiture côté jardin, vu la déclivité naturelle du terrain ;
- o Sa toiture, peu inclinée, comprend :
  - o une cheminée plus ou moins au centre, ainsi qu'une ventilation proche de la mitoyenneté gauche ;
  - o des fenêtres de toiture alignées ;
  - o des panneaux solaires du côté gauche de la cheminée et sous les fenêtres de toiture ;
- o La maison voisine de gauche, de gabarit similaire, présente cependant une profondeur de bâtisse nettement moindre que celle de la demande ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve tant le programme que les aménagements et volumes de la maison existante ;
- o Propose d'agrandir la salle de bain implantée sous combles par l'ajout d'une lucarne en façade arrière ;

- o Vu l'implantation de la salle de bain entre la cheminée et la ventilation existantes en toiture, le projet crée la lucarne entre ces deux éléments et à la hauteur des fenêtres de toitures existantes ;
- o Opte pour des châssis en bois et les joues en « ETERNIT » dont la teinte ainsi que celle de la façade (y compris son matériau) ne sont pas précisées ;

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que la pente de la toiture est faible et que la création d'une lucarne améliore nettement l'habitabilité de la salle de bain ;

Considérant que le projet respecte la lisibilité de la toiture et s'inscrit dans les éléments la constituant en situation existante ;

Considérant que l'implantation contre la cheminée existante limite l'impact volumétrique de l'héberge de l'ouvrage, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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

- o La dérogation à l'esthétique des toiture du PDL 206 article 1 § e (application de l'article 106 du CoBAT) peut s'envisager en ce que le projet conserve l'esthétique de la maison existante, s'inscrit entre les éléments de sa toiture et en conserve la lisibilité ;
- o L'emplacement de la lucarne permet de conserver une partie en pente de toiture le long de la mitoyenneté gauche, ce qui permet de conserver les objectifs des prescriptions du permis de lotir en vigueur ;
- o Les matériaux du projet doivent conserver une meilleure cohérence entre eux pour la face de la lucarne ;
- o Le cadre VII et VIII de la demande présente des incohérences qu'il s'indique de supprimer ;

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

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

- o Conserver le bois pour l'habillage de la face de la lucarne ;
- o vérifier les données du cadre VII et VIII de la demande ;
- o Que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et ne modifient pas l'objet de la demande , permettant d'assurer l'esthétique du projet et l'adaptation du volume bâti au programme du demandeur

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis favorable à condition de répondre aux conditions émises ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°07

Dossier 16-39.784-2011 - Enquête n°0042/2011  
Demandeur : Société Uccloise du Logement  
Situation : Rue Egide Van Ophem de 69 à 103  
Objet : la rénovation de 4 maisons uni-familiales

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 39784 introduite le 10.01.2011 par Mesdames Gustot Marianne et Bakkali Amina - Société Uccloise du Logement visant à la rénovation de 4 maisons uni-familiales sur le bien sis rue Egide van Ophem n° 69, 73, 81 et 103 ;

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

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

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

- ° application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/03/2011 au 21/03/2011 :

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o les maisons font parties de la cité Errera, ensemble de maisons sociales du début du siècle dernier, majoritairement peintes en blanc, avec châssis en bois également peints en blanc. Le projet prévoit des maisons noires !
- o incompréhension fasse au projet de maisons noires ! L'auvent est supprimé ;
- o demande du respect du caractère des maisons, couleur blanche et châssis bois ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 13/01/2011 ;

**4 : description Sitex**

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

- o le quartier est composé de maisons groupées, de type uni-familiales de gabarits R+1+T, en briques peintes en blanc et châssis bois peints également en blanc, toitures en tuiles ;
- o elles sont composées de 2 pièces en enfilade et des annexes hétéroclites ont été ajoutées à l'arrière ;
- o elles sont implantées en recul avec jardinet protégé par des haies à l'avant et alignement d'arbres en voirie ;
- o les maisons disposent de petites caves ;
- o les autres maisons du quartier appartiennent à des particuliers ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o l'amélioration générale de l'habitabilité et du confort de 4 maisons par la redistribution des espaces intérieurs ;
- o l'isolation thermique au niveau de la "basse énergie" avec ventilation double flux ;
- o la clarification des volumes extérieurs, par un matériau unique sur les façades et toitures (EPDM), pour faire un volume unique, sans gouttière, corniche, ..
- o le remplacement des châssis bois par des châssis bois et capot en aluminium de teinte noire ;
- o modifie les baies en supprimant le caractère classique de l'agencement des baies ;
- o supprime les annexes ;
- o crée une légère avancée de la porte d'entrée afin de créer un petit hall d'entrée ;

**6 : motivation sur la demande**

Considérant que le parti architectural est fort, la démarche de l'auteur de projet a été globale ;

Que cependant elle ne tient pas compte du caractère du quartier qui s'étend sur plusieurs rues ;

Considérant que le projet ne s'y intègre pas et singularise les 4 dernières maisons sociales de cette ancienne cité au détriment de la cohérence de l'ensemble ;

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

- ° le projet modifie radicalement l'aspect esthétique des maisons en supprimant toute référence au bâti d'origine.

AVIS DEFAVORABLE.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°08

Dossier 16-39.804-2011 - Enquête n°0044/2011  
Demandeur : Zone de Police 5342  
Situation : M. Deraemaeker Michel Rue Rouge 17 / Square Georges Marlow 3  
Objet : le réaménagement du hall d'entrée des services opérationnels de police d'Uccle

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39804-par Monsieur Deraemaeker Michel Zone de Police 5342 visant le réaménagement du hall d'entrée des services opérationnels de police d'Uccle sur le bien sis rue Rouge, 17 et square Georges Marlow, 3 ;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- Permis d'environnement :1B,

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics),
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/03/2011 au 21/03/2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o demande de maintenir les sgraffites,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 24/01/2011 ;

Vu le rapport d'incidences ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le bâtiment de style éclectique fut construit en 1903 d'après les plans d'Henri Jacobs pour la section fille de l'école communale du centre,
- o Il est situé en intérieur d'îlot, à équidistance de la rue Rouge et du square G. Marlow,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o L'aménagement d'une nouvelle entrée par la construction de deux salles d'attente et d'un sas, à l'avant de la façade, sous forme de "boîtes" contemporaines,
- o L'abaissement de 2 allèges pour donner accès aux 2 salles d'attentes,
- o Aménage dans l'ancien préau quelques postes de travail destinés à l'accueil du public sous forme de 6 cellules ronde,
- o Aménage une salle de réunion et de vidéo conférence, dans un volume suspendu au allure de Zeppelin, connecté aux 2 passerelles existantes,
- o Simplifient les circulations afin de rendre le bâtiment accessible aux personnes à mobilité réduite,
- o Aménage un réfectoire dans un local donnant sur la cour arrière, sans modifier les façades,

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet est résolument moderne et sobre ;

Que les constructions extérieures, sous forme de boîtes décalées crée des espaces résiduels inaccessibles (étroit de 0.3 à 05m) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),

- Permis d'environnement : 1A ou 1B,

Considérant que les travaux portent peu atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Que l'augmentation de l'emprise au sol est réduite ;

Que le projet est accompagné d'un aménagement paysager jusque là inexistant ;

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics),
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire),

Considérant que les travaux ne sont pas ou peu visibles de l'espace public ;

Que le projet intervient peu sur le bâti existant, mettant en évidence les qualités architecturales d'origine ;

Considérant que le groupe de secours est situé à l'air libre dans un encuvement non couvert ;

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

- prévoir une couverture du groupe de secours bardé intérieurement d'un isolant phonique.

Avis favorable.

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw  
Overlegcommissie  
Zitting van 6 april 2011  
onderwerp nr09

Dossier 16-39616-2010 – Onderzoek nr. 0045/2011

Aanvrager: TOCQUEVILLE NV p/a dhr. Hans DE NEEF

Ligging: Stallestraat 103 / Roetaertstraat 40

Onderwerp: de verbouwing van een commerciële ruimte tot 2 commerciële ruimten en het bouwen van een appartementsgebouw

### ADVIES

#### **1. Administratieve kenmerken en procedure**

Gelet op de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning nr. 39616, ingediend door Tocqueville NV c/o dhr. Hans De Neef, om een handelsruimte te renoveren en in twee eenheden op te delen, evenals de nieuwbouw van een gebouw met woningen, op de eigendom in de Stallestraat 103 / Roetaertstraat 40;

Overwegende dat het project te situeren is in een woongebied met wijzigingspunt van wisselend gemengd karakter en langs een structurerende ruimte;

#### **2. Speciale regelen van openbaarmaking en/of advies van de Overlegcommissie**

Overwegende dat de aanvraag omwille van de volgende redenen onderworpen was aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de overlegcommissie:

- Toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken die binnenterreinen van huizenblokken aantasten);
- Toepassing van bijzonder voorschrift 3.3 van het GBP (handels tussen 500 en 1000 m<sup>2</sup>);
- Afwijking van art. 4 van titel 1 van de GSV (diepte van het gebouw);

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 07/03/2011 tot 21/03/2011, op de aard van de klachten en opmerkingen en de er ontwikkelde argumenten;

Overwegende dat de klachten betrekking hadden op de volgende punten:

- De huidige ruimte waar een sorteerruimte van De Post is gevestigd, te verbouwen in een winkel van 367 m<sup>2</sup>, een handelsruimte van 818 m<sup>2</sup> en van 691 m<sup>2</sup>, of in totaal 1876 m<sup>2</sup>. Deze bestemming is aanzienlijk ten aanzien van de andere handelsruimten in de Stallestraat.
- Dat er appartementen op 4 verdiepingen zullen worden gebouwd (GLV+3), naast parkings voor de handsooppervlakte en voor deze appartementen. De gebouwen zijn te hoog in vergelijking met de andere gebouwen in de Roetaertstraat (ten hoogste GLV+2).
- Dat de totale oppervlakte van de gebouwen en parkings te groot is aangezien het om een bijkomende verharde oppervlakte gaat. Is er een stormbekken voorzien? ... Groendaken en/of zonnepanelen? Een warmtepomp? Andere maatregelen om de ecologische impact van deze bouwwerken te beperken?
- Dat de gebouwen in de Stallestraat regelmatig overstromen, vooral doordat deze straat de Ukkelbeek overkoepelt, die zo'n zestig jaar geleden nog in open lucht liep, onderaan een dal dat door deze beek is gevormd en ook door de buitensporige verharding van de Stallestraat sindsdien.
- Dat het deel van het ontwerp dat betrekking heeft op de verbouwing van een handelsruimte in twee handelsruimten (voor een totale oppervlakte van 1890 m<sup>2</sup>) niet toegelaten is door bijzonder voorschrift 3.3 voor oppervlakten van 1500 tot 2500 m<sup>2</sup> aangezien er geen BBP is. Voorschrift nr. 3.2, aangehaald in de aanvraag van SV (voor een vloeroppervlakte van 500 tot 1500 m<sup>2</sup>) is niet van toepassing op handelsruimtes.
- Dat in het dossier nergens is aangetoond om welke economische of handelsredenen het gerechtvaardigd is 1890 m<sup>2</sup> handelsruimte te bouwen, noch op welke manier de plaatselijke situatie deze nieuwe bestemming toelaat zonder de woonfunctie van deze zone aan te tasten.
- Dat de afwijking van de GSV betreffende de bouwdiepte niet gemotiveerd is, deze aanvraag moet dus geweigerd worden.
- Dat de verklarende nota zoals ingediend door architect Volckaert (van precies 24 lijnen) niet aantoont op welke manier voor het ontwerp van de NV Tocqueville, volgens algemeen voorschrift nr. 0.6: "de handelingen en werken bij voorrang de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken (verbeteren) en er de instandhouding of de aanleg van oppervlakten in volle grond (bevorderen)."
- Dat het ontwerp :
  1. Een aanvraag van een SV bevat en niet van een MV;

2. De effecten niet bestudeert die het ontwerp dat twee nieuwe handelsruimtes voorziet onvermijdelijk zal hebben op het verkeer in de Stallestraat en de Roetaertstraat;
  3. Niet vermeldt of het bij het ontwerp betrokken perceel op de lijst van vervuilde gronden van het BIM staat en of er een verkennende bodemstudie is uitgevoerd;
  4. Niet vermeldt welke handelsbestemming voorzien is, zodat men zou kunnen zien welke geklasseerde installaties er geïnstalleerd zouden kunnen worden;
- Dat, in toepassing van de wet op de openbaarheid van bestuur, de bij het ontwerp betrokken kadastrale legger van het perceel door de aanvrager ingediend zou worden voor de zitting van de overlegcommissie, zodat nagegaan kan worden wie de eigenaar van het goed is.
  - Dat het advies van de overlegcommissie ongunstig is voor het ontwerp.

### **3. Verloop van de procedure**

Overwegende dat de ontvangstbevestiging van het volledig dossier afgeleverd is op 26/08/2010;

Gelet op de verklarende nota;

Gelet op de tijdens de zitting gegeven verduidelijkingen, met name voor wat de bestemming betreft van het vanaf de Stallestraat toegankelijke terrein, namelijk:

- o Eventueel behouden van een deel van het binnenterrein van het huizenblok voor de post, zoals nu;
- o De mogelijkheid om een handelszaak van  $\pm 1000 \text{ m}^2$  in te planten op de site;

Gelet op het advies van de DBDMH;

### **4. Beschrijving van de plaatselijke toestand**

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken wat volgt aan het licht brengen:

- o De woonwijk achter de Stallestraat wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met eengezinswoningen en kleine opbrengstgebouwen, terwijl in de Stallestraat gebouwen met hogere bouwhoogte staan met handelsfunctie en woningen op de verdiepingen;
- o Het terrein ligt dicht bij de hoek van de Stallestraat en de Roetaertstraat, ligt loodrecht op de Stallestraat en beschikt over een tweede ingang langs de Roetaertstraat;
- o Het terrein helt enigszins van de Stallestraat naar het binnenterrein van het huizenblok en heeft een sterkere helling van ongeveer één verdieping van het terrein naar de Roetaertstraat;
- o Het deel van het terrein dat toegankelijk is via de Stallestraat, het oude gebouw van De Post met buitenparking, bestaat uit een geheel van gebouwen en opslagplaats achterin het perceel, met een bouwhoogte te vergelijken met een GLV+1 en een oppervlakte van  $1876 \text{ m}^2$ ;
- o Het deel van de Roetaertstraat vormt een onderbreking in de bouwlijn met een brede gevelbreedte tussen een eengezinswoning GLV+1 aan de linkerkant van het perceel en een gebouw met bouwhoogte GLV+3 aan de rechterkant;
- o De parking aan de straatzijde in de Stallestraat en op het deel van het perceel van de Roetaertstraat bevat enkele groene elementen die zeldzaam zijn in het landschap van het volledig verharde perceel;
- o Het perceel heeft twee toegangswegen via de twee straten;

### **5. Beschrijving van de aanvraag zoals ingediend**

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend:

- o Het terrein in twee gescheiden delen verdeelt;
- o Voor het deel dat toegankelijk is via de Stallestraat een gemengde bestemming en de parkeerplaatsen behoudt, en voor deze zone de volgende voorstellen doet :
  - o Lichte verbouwing van de bestaande gebouwen en hun onderverdeling in twee grote handelsruimtes, respectievelijk van  $926$  en van  $806 \text{ m}^2$ ;
  - o Een nieuwe toegang tot het gebouw voor de handelsruimte achteraan het perceel;
  - o Een vereenvoudiging van de buitenvolumes;
- o De bouw voorstelt van een mandelig woongebouw op het perceel aan de straatzijde van de Roetaertstraat, met een bouwhoogte die gaat van GLV+2+verdieping in achteruitbouw tot GLV+2 en plat dak, om aan te sluiten bij de bouwhoogte van de aangrenzende percelen, dat bestaat uit :
  - o 2 parkeerverdiepingen, voorwerp van de afwijking van de bouwdiepte;
  - o 9 appartementen, waarvan 2 op de gelijkvloerse verdieping, 3 op de eerste en tweede verdieping en 1 op de derde verdieping in achteruitbouw;
- o Opteert voor een sobere bouwkundige keuze met grote volle en beglaasde delen, met een achtergrond van donkergrijze bakstenen;

### **6. Motivatie m.b.t. de aanvraag**

Overwegende dat de reconversie van de site in twee gehelen, een met handels- en de andere met woonfunctie, kan beantwoorden aan de goede inrichting van de plaats, gelet op de bijzonderheden ervan;

Overwegende dat wat het deel van het terrein betreft dat toegankelijk is vanaf de Stallestraat:

- o De oppervlakte van het gebouw met handelsfunctie past niet in een handelskern en het GBP beperkt de handelsoppervlakte in gemengde gebieden (woongebied met wijzigingspunt van

wisselend gemengd karakter) tot 1000 m<sup>2</sup> per project en per gebouw, en het project voorziet 2 handelsruimtes op 1890 m<sup>2</sup>, wat niet overwogen kan worden;

- o Het bouwen van handelszaken langs deze structurerende as zou kunnen passen in de verlenging van de omliggende bestemmingen, maar elke handelsinplanting moet de binnenterreinen van het huizenblok behouden, door desnoods langs de weg gebouwd te worden;
- o Het inplantingsplan stelt een toekomstige bouwfase voor van een gebouw aan de straatzijde boven de ingang, en het is aangewezen het zicht voor dit toekomstige geheel te verbeteren (door de voorkeur te geven aan een gemengde functie, gelet op de afwezigheid van tuinen voor de woningen);

Overwegende dat het groene karakter van het perceel dat toegankelijk is via de Stallestraat sterk verrijkt dient te worden, met name door hoogstambomen te planten en door zones met volle grond aan te leggen;

Overwegende dat wat de mobiliteit betreft het ontwerp 49 parkeerplaatsen op het terrein voorziet en dat de verklarende nota een analyse van het project zou moeten bevatten, waaronder een effectenverslag;

Overwegende dat het dossier een socio-economische nota zou moeten omvatten die de verhoging van de handelsoppervlakte rechtvaardigt;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend bijgevolg niet beantwoordt aan de goede inrichting van de plaats;

Overwegende dat wat het deel van het terrein betreft dat toegankelijk is vanaf de Roetaertstraat:

Overwegende dat het woongebouw in de Roetaertstraat past bij de bestaande volumes en het te bouwen huis op het linkerterrein;

Dat de in het ontwerp voorgestelde volumes het mogelijk maken tussen deze volumes en het bestaande huis een gebouw op te trekken dat een harmonieuze verbinding vormt tussen de twee gebouwen, wat beantwoordt aan de goede inrichting van de plaats;

Overwegende dat de verdeling en de inrichting van het gebouw studio's voorziet met inrichtingen die geen keukens vermelden;

Overwegende dat het perceel een tuin moet bevatten op een vierde van de diepte en dat het aangewezen is de parkeerinrichting daaraan aan te passen, het afval- en fietsenlokaal te integreren en een landschapsplan voor te stellen dat 25 % van het perceel in volle aarde behoudt;

Overwegende dat de bouwkundige keuze van de baksteenkleur vereist dat een staal wordt voorgelegd, ook van de voegen;

Overwegende dat zonnepanelen alleen overwogen kunnen worden indien zij geïntegreerd zijn in de architectuur van het ontwerp of indien zij niet zichtbaar zijn vanaf de aangrenzende gebouwen;

Dat een boomlijn achteraan het perceel de intimiteit moet verzekeren tussen de woningen en de handelszone van het ontwerp;

Overwegende dat het ontwerp het beheer van oppervlaktewater op het perceel moet verzekeren en dat het aangewezen is stormbekkens en een regenwaterput te voorzien, overeenkomstig de GSV (Titel I artikel 16);

Overwegende dat het ontwerp ten aanzien van de speciale regelen van openbaarmaking de volgende opmerkingen heeft opgewekt:

- o Handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten (toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP) die niet in overweging genomen kunnen worden, zoals voorgesteld in de aanvraag zoals ingediend;
- o Het ontwerp om 2 handelszaken in te planten, waarvan de oppervlakte niet groter mag zijn dan 1000 m<sup>2</sup> (bijzonder voorschrift 3.3 van het GBP);
- o De afwijking van art. 4 van titel 1 van de GSV (diepte van het gebouw) die:
  - o Niet in overweging genomen kan worden voor het handelsdeel toegankelijk vanaf de Stallestraat;
  - o Alleen op het woondeel toegankelijk via de Roetaertstraat overwogen kan worden mits er een zone in volle grond wordt nageleefd op 1/4 van de diepte ervan, overeenkomstig de GSV, met aanplanten van een boomlijn achteraan het perceel om bij te dragen aan de vergroening van de binnenterreinen van het huizenblok;

Overwegende dat ten aanzien van het door de procedure vereiste advies van de overlegcommissie het ontwerp de volgende opmerkingen heeft opgewekt:

- o Voor het perceel met handelsfunctie:
  - o Een nieuw dossier indienen voor het deel toegankelijk via de Stallestraat;
  - o Waarvan de bestemmingen overeenkomen met het GBP en de binnenterreinen van het huizenblok behouden;
  - o Dat het dossier moet bevatten:
    - o Een effectenverslag en een socio-economische nota;

- o Het ventilatie- en HVAC-systeem van het ontwerp om er de inplanting en de procedures van te controleren;
  - o Een aan de ondoordringbare zone aangepast stormbekken voor het perceel;
- o Voor het perceel met woonfunctie toegankelijk via de Roetaertstraat een zone in volle grond van  $\frac{1}{4}$  van de diepte ervan aanleggen met aanplanten van een boomlijn achteraan het perceel om bij te dragen aan de vergroening van de binnenterreinen van het huizenblok;
- o Voor het woongebouw:
  - o De parking kleiner maken;
  - o Een staal van de baksteen en van de voeg voorleggen die het hele gebouw een lichtere kleur geven;
  - o Een regenwaterput voorzien, verbonden met het stormbekken, overeenkomstig de GSV;
  - o Een laag volle aarde voorzien van ten minste 60 cm dik op de parkingoppervlakte, behalve voor de oppervlakte die afgetrokken is voor de terrassen van de appartementen;

## **7. Wijzigingen van de aanvraag**

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is:

- De plannen en documenten van de aanvraag aan te passen in toepassing van artikel 191 van het BWRO aan de hierboven aangehaalde punten, na uitdrukkelijk verzoek per aangetekend schrijven van het College van burgemeester en schepenen;
- De wijziging te voorzien van een indexnummer en van de datum, en er de datum van het advies van het college en/of van de gemachtigde ambtenaar op te vermelden die de wijziging oplegt/opleggen;
- De formulieren overeenkomstig te wijzigen.

Gunstig advies voor het woongebouw toegankelijk via de Roetaertstraat op voorwaarde dat beantwoordt wordt aan de bovenstaande voorwaarden.

Ongunstig advies voor de rest van het project toegankelijk via de Stallestraat.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°09

Dossier 16-39.616-2010 - Enquête n°0045/2011

Demandeur : TOCQUEVILLE NV p/a Dhr. DE NEEF Hans

Situation : Rue de Stalle 103 / Roetaertstraat 40

Objet : de verbouwing van een commerciële ruimte tot 2 commerciële ruimten en het bouwen van een appartementsgebouw

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme N° 39616, introduite par Tocqueville NV c/o M. De Neef Hans, visant la rénovation et division d'un espace commerciale en deux entités, ainsi que la construction d'un immeuble de logements, sur le bien sis Rue de Stalle 103 / Roetaertstraat 40 ;

Considérant que le projet s'implante en zone d'habitation avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 3.3 du PRAS (commerces entre 500 et 1000m<sup>2</sup>) ;
- dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/03/2011 au 21/03/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur le fait :

- De modifier l'espace actuel où se situent les bureaux de tri de « La Poste » en un magasin de 367m<sup>2</sup>, un espace commercial de 818m<sup>2</sup> et de 691m<sup>2</sup>, soit au total 1876m<sup>2</sup>. Cette affectation est fort importante au regard des autres surfaces commerciales situées dans la rue de Stalle.
- Que des appartements sur 4 niveaux seraient construits (R+3) ainsi que les parkings pour les surfaces commerciales et pour ces appartements. La hauteur des immeubles est trop importante par rapport aux autres immeubles de la rue du Roetaert (R+2 au maximum).
- Que la surface totale des bâtiments et parkings semble trop importante car c'est une surface supplémentaire minéralisée. Un bassin d'orage est-il prévu?... des toitures vertes et/ou avec panneaux photovoltaïques ou bien encore une pompe à chaleur de telle manière que l'impact écologique de ces constructions soit atténué ?
- Que les immeubles de la rue de Stalle sont soumis à des inondations récurrentes du fait surtout que cette rue recouvre l'Ukkelbeek qui coulait encore il y a une soixantaine d'années, au fond d'une vallée creusée par celui-ci et de la minéralisation à outrance qu'a subi cette rue de Stalle depuis.
- Que la partie du projet portant sur la transformation d'un espace commercial en deux espaces commerciaux (pour une surface totale de 1890m<sup>2</sup>) n'est pas autorisée par la prescription particulière n°3.3 pour les surfaces de 1500 à 2500 m<sup>2</sup> puisqu'il n'y a pas de PPAS. La prescription n°3.2. invoquée dans la demande de PU (pour une superficie plancher de 500 à 1500m<sup>2</sup>), ne concerne pas les espaces commerciaux.
- Que nulle part dans le dossier n'est justifié par des raisons économiques et commerciales pourquoi il faudrait créer 1890m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, ni en quoi les conditions locales permettent cette affectation nouvelle sans porter atteinte à la fonction d'habitat de la zone.
- Que la dérogation au RRU relative à la profondeur de la construction n'est pas motivée, cette demande doit donc être écartée.
- Que la note explicative déposée par l'architecte Volckaert (qui compte exactement 24 lignes) n'indique pas en quoi, suivant la prescription générale n°0.6., concernant le projet de la sa Tocqueville que : « les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.
- Que le projet :
  1. contient une demande de PU et pas de PE ;

2. n'étudie pas l'impact qu'aura nécessairement le projet qui crée deux nouvelles surfaces commerciales sur le trafic de la Rue de Stalle et de la Rue du Roetaert ;
  3. n'indique pas si la parcelle concernée par le projet figure dans la liste de l'IBGE des sites pollués et si une étude de reconnaissance du sol a été effectuée ;
  4. ne mentionne pas d'affectation commerciale prévue de telle sorte que l'on puisse voir quelles seront les installations classées qui sont susceptibles d'y être installées ;
- Que par application de la loi sur la transparence de l'administration, la matrice cadastrale de la parcelle concernée par le projet soit déposée par le demandeur avant la séance de la commission de concertation afin de vérifier qui est propriétaire du bien.
  - Que l'avis rendu par la Commission de concertation soit défavorable au projet.

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26/08/2010 ;

Vu la note explicative ;

Vu les explications données en séance , notamment en ce qui concerne l'affectation du site accessible depuis la rue de Stalle, soit :

- o le maintien éventuel d'une partie du site en intérieur d'îlot pour la poste, tel qu'actuellement;
- o la possibilité d'implanter un commerce de +/- 1000 m<sup>2</sup> sur le site ;

Vu l'avis du SIAMU ;

### **4 : description Sitex**

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

- o Le quartier d'habitation derrière la rue de stalle, se caractérise par un habitat en ordre continu formé par des maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport, tandis que la rue de Stalle présente des immeubles mixtes d'entreprise et de commerce avec des logements aux étages, de gabarit nettement plus important ;
- o Le terrain, proche du coin de la rue de Stalle et la rue du Roetaert, est perpendiculaire à la rue de Stalle et dispose d'une seconde partie accessible par la rue du Roetaert ;
- o Il présente une légère pente descendante depuis la rue de Stalle vers l'intérieur de l'îlot et une pente plus importante et de l'ordre d'un niveau entre celui-ci et la rue du Roetaert ;
- o La partie du terrain accessible par la rue de stalle, ancien bâtiment de la poste, avec ses parkings extérieurs, comprend un ensemble de bâtiments et entrepôt implantés en fond de parcelle, de gabarit similaire à un R+1 et offrant une superficie de 1876m<sup>2</sup> ;
- o La partie de la rue du Roetaert présente une « dent creuse » d'une grande largeur de façade entre une maison uni-familiale R+1 à gauche de la parcelle et un immeuble de gabarit R+3 à droite ;
- o Le parking à front de la rue de Stalle et dans la partie de la parcelle de la rue du Roetaert, comprend quelques éléments de verdure peu présent dans le paysage de la parcelle totalement minéralisée ;
- o La parcelle comprend un double accès carrossable via les deux rues ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Sépare le terrain en deux parties distinctes ;
- o Conserve pour le terrain accessible depuis la rue de Stalle une affectation mixte et les parkings, et propose pour cette zone :
  - o Une transformation légère des bâtiments existants et leur division en deux grands commerces, respectivement de 926 et 806m<sup>2</sup> ;
  - o Un nouvel accès du bâtiment pour le commerce du fond de parcelle ;
  - o Une simplification des volumes extérieur ;
- o Propose la construction d'un immeuble de logement mitoyen sur la parcelle à front de la rue Roetaert de gabarit variant de R +2+étage en recul à R+2 et toiture plate, afin de se raccorder avec les gabarits des parcelles voisines , qui comporte :
  - o 2 niveaux de parking, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse ;
  - o 9 appartements, dont 2 au rez-3 au premier et deuxième étage et 1 au troisième étage en recul ;
- o Opte pour un parti architectural sobre de grand plein et zone vitrée, avec un fond important de bâtiment en briques de teinte grise foncée ;

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

Considérant que la reconversion de ce site en deux ensembles, l'un en zone mixte et l'autre en logement peut répondre au bon aménagement des lieux, au vu des particularités de celui-ci ;

Considérant q'en ce qui concerne la partie du site accessible depuis la rue de Stalle :

- o La superficie de bâtiment affectée au commerce ne s'inscrit pas dans un noyau commercial et que le PRAS limite les superficies de commerce en zone mixte (zone d'habitation avec point de

variation de mixité) à 1000m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, et que le projet propose 2 commerces, qui font 1890m<sup>2</sup>, ce qui ne peut s'envisager;

- o La création de commerces sur cet axe structurant pourrait s'inscrire dans la prolongation des affectations environnantes, mais que toute implantation de commerce doit protéger l'intérieur de l'îlot, quitte à s'implanter à front de chaussée;
- o le plan d'implantation propose une phase future de construction d'un immeuble à front de rue au-dessus de l'accès et qu'il s'indique d'améliorer les vues pour cet ensemble à venir (en favorisant une fonction mixte, vu l'absence de jardin pour les logements);

Considérant que le caractère paysager de la parcelle et de l'intérieur de l'îlot, accessible depuis la rue de Stalle doit être fortement amélioré, notamment par la plantation d'arbres à hautes tiges et par la création de zone de pleine terre;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité, le projet présente 49 emplacements de parkings sur le site, et que la note explicative devrait comprendre une analyse du projet dont un rapport d'incidence;

Considérant également que le dossier devrait comprendre une note socio-économique qui justifie l'augmentation de surface commerciale;

Considérant en conséquence que la demande telle qu'introduite ne peut répondre au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en ce qui concerne la partie du site accessible depuis la rue du Roetaert:

Considérant que l'immeuble de logement de la rue du Roetaert s'inscrit entre les volumes existants et la maison à construire sur le terrain de gauche;

Que les volumes présentés par le projet permettent de construire entre ceux-ci et la maison existante, un immeuble qui crée un raccord harmonieux entre les deux constructions, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

Considérant que la division et les aménagements de l'immeuble prévoient des studios dont les aménagements ne mentionnent pas les cuisines;

Considérant que la parcelle doit comprendre un jardin sur un quart de sa profondeur et qu'il y a lieu de revoir les aménagements des parkings en conséquence, d'intégrer le local poubelle et vélos et présenter un plan paysager qui respecte 25% minimum de la parcelle en pleine terre;

Considérant que le choix architectural des teintes de briques nécessitent de présenter un échantillon, y compris du rejointoyage;

Considérant que les panneaux solaires ne peuvent s'envisager qu'en étant intégrés à l'architecture du projet ou non visibles depuis les immeubles avoisinants;

Qu'un rideau d'arbres en fond de parcelle doit assurer l'intimité entre les logements et la zone commerciale du projet;

Considérant que le projet doit assurer la maîtrise des eaux de ruissellement sur la parcelle, et qu'il s'indique de prévoir les bassins d'orage et une citerne d'eau de pluie, conformément au RRU (Titre I article 16);

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

- o les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS) qui ne peuvent s'envisager, tels que présenter dans la demande telle qu'introduite;
- o le projet d'implantation de 2 commerces, dont la superficie globale ne peut dépasser 1000 m<sup>2</sup> de superficie (prescription particulière 3.3 du PRAS);
- o la dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction), qui:
  - o ne peut s'envisager pour la partie commerciale accessible depuis la rue de Stalle;
  - o ne peut s'envisager pour la partie affectée en logement et accessible par la rue du Roetaert qu'avec le respect d'une zone de pleine terre sur ¼ de la profondeur de celle-ci, conforme au RRU, et plantation d'un rideau d'arbres en fond de parcelle pour participer à la verdurisation de cet intérieur d'îlot;

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

- o Pour la parcelle affectée en commerce:
  - o présenter un nouveau dossier pour la partie accessible depuis la rue de Stalle:
  - o dont les affectations se conforment au PRAS et protègent l'intérieur de l'îlot;
  - o qui comprenne dans le dossier:
    - o un rapport d'incidence et une note socio-économique;
- o les ventilations et système HVAC du projet afin d'en vérifier les implantations, et procédure s'y afférents;
  - o un bassin d'orage proportionnel à la zone imperméable de la parcelle;

- o Pour la parcelle affectée en logement et accessible par la rue du Roetaert, créer une zone de pleine terre sur ¼ de la profondeur de celle-ci, avec plantation d'un rideau d'arbres en fond de parcelle pour participer à la verdurisation de cet intérieur d'îlot ;
- o Pour l'immeuble de logement :
  - o Réduire le parking ;
  - o Présenter un échantillon de la brique et de son joint de rejointoyage qui permettent d'obtenir une teinte claire pour l'ensemble du bâtiment ;
  - o Prévoir une citerne d'eau de pluie coulée à un bassin d'orage, conformément au RRU ;
  - o Prévoir une couche de pleine terre de minimum 60 cm d'épaisseur sur les surfaces de parking, hormis celles réduites pour les terrasses des appartements ;

#### **7. : Modifications de la demande :**

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis favorable pour l'immeuble de logements accessible depuis la rue du Roetaert.

A condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Avis défavorable pour le reste du projet accessible depuis la rue de Stalle

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°10

Dossier 16-39.752-2010 - Enquête n° 0046/2011  
Demandeur : M. Peter MAXSON et Mme Leona FRANCOMBE  
Situation : Avenue René Gobert 10  
Objet : la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale

### AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39752-10 introduite le 20/12/2010 par M. Peter MAXSON et Mme Leona FRANCOMBE visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue René Gobert 10 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 - *Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal du 15.04.1988* ;

o Auquel il déroge en matière d'implantation (art. 3.2.1) et de volume (art. 3.2.3) ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme :

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

o Dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;

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

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

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

o Dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;

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

o Article 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld) : modification de la situation existante de fait d'un immeuble remarquable (\*) repris comme tel du PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/03/2011 au 21/03/2011 ;

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/01/2011 ;

#### **4 : description Situation Existante**

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

o La maison d'habitation mitoyenne est située le long de l'avenue René Gobert, à proximité de l'angle formé avec la rue du Framboisier ;

o Le bien présente des qualités architecturales remarquables, reprises au PPAS n°51 ;

o L'immeuble, à l'instar des constructions voisines, présente des annexes de gabarits divers ;

o La mitoyenneté de gauche est matérialisée par un mur œillère sur plusieurs niveaux ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise la rénovation et la transformation de la maison par :

o La rénovation de la façade arrière ;

o La rénovation et isolation de la toiture ;

o La restauration et protection du lanterneau entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ;

o La Transformation du volume des 2 premiers étages vers le jardin en :

o Alignement de la façade du rez sur le plan de la façade de la cuisine (annexe la plus profonde de gauche) par un nouveau volume vitré sur toute la largeur ;

o La création d'une véranda, au 1<sup>er</sup> étage, en vue de protéger le lanterneau ;

o L'extension, au 1<sup>er</sup> étage, en mitoyenneté de gauche, du WC en vue d'y créer un espace de douche ;

o La rehausse de murs mitoyens ;

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

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

Considérant que le projet ne porte pas sur la façade à rue ;

Que les caractéristiques architecturales de la maison sont dès lors préservées ;

Considérant que le projet d'extension, au rez-de-chaussée, s'inscrit dans le prolongement de la cuisine existante ;

Que cette extension améliore les qualités d'habitabilité de ces espaces de vie ;

Que cette extension est prévue dans l'emprise des murs œillères existants ;

Qu'elle permet de recomposer cette façade de manière cohérente ;  
Qu'elle se conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;  
Que cette extension dépasse très légèrement la zone d'implantation du PPAS ;  
Que l'impact sur les constructions voisines est très limité ;  
Que, dès lors, la dérogation peut se concevoir ;  
Considérant l'extension au 1<sup>er</sup> étage ;  
Que cette dernière a pour but premier de protéger le lanterneau intérieur (vitrail) et l'exploitation de l'espace au-dessus de celui-ci ;  
Considérant que cette rehausse s'inscrit dans le prolongement d'un mur œillère existant, en l'agrandissant vers l'arrière ;  
Que la construction voisine de droite est néanmoins moins profonde ;  
Que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur le solde de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;  
Que cette terrasse est située au 1<sup>er</sup> étage et à proximité de l'angle de deux rues ;  
Que la dérogation au PPAS en ce qui concerne la zone d'annexe (prévue uniquement sur 1 niveau) pourrait être réduite moyennant la diminution de l'extension du mur œillère et la suppression de la terrasse au droit de l'extension ;  
Qu'il s'indique de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues droites et obliques ;  
Considérant, en conséquence, que moyennant modifications, les objectifs de la prescription 14.0 du PPAS sont rencontrés ;  
Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Diminuer l'impact du mur œillère en mitoyenneté de droite au 1<sup>er</sup> étage ;
- o Aménager la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée en la rendant non accessible sur la partie en avant-plan de la verrière abritant le lanterneau (toiture verte) ;
- o Se conformer aux dispositions du Code Civil en matière de vues droites et obliques en ce qui concerne l'extension au 1<sup>er</sup> étage ;

Que ces 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 la dérogation à la zone d'annexe du PPAS sera moindre ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application ;  
Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n° 11

Dossier 16-39.740-2010 - Enquête n° 0047/2011  
Demandeur : M. Jacques CHANTRAINE et Mme Isabelle LACHAVANNE  
Situation : Rue Victor Allard 178  
Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de 2 logements

## **AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39740-10 introduite le 13/12/2010 par M. Jacques CHANTRAINE et Mme LACHAVANNE Isabelle visant la transformation et l'extension d'un immeuble de 2 logements sur le bien sis Rue Victor Allard 178 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°PPAS n°24 - Quartier de la Montagne - AR du 23 avril 1958 ;

o auquel il déroge en matière d'implantation ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation - Titre I, article 4 ;

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

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

- Dérogation au RRU – Titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Application de l'art. 155 §2 du CoBAT : Dérogation au PPAS n°24 – Art. II, 3), 4) - implantation de la construction projetée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 07/03/2011 au 21/03/2011 ;

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/01/2011 ;

### **4 : description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation est située le long de la rue Victor Allard, dans le tronçon entre l'avenue Princesse Paola et la rue Gatti de Gamond ;
- o L'immeuble, mitoyen, présente un gabarit R+2+Toiture à versants, à l'instar des constructions voisines. Le niveau du jardin est situé en contrebas en façade arrière ;
- o Les 2 logements sont répartis en 1 logement duplex et 1 logement simple ;
- o Le logement du rez-de-chaussée dispose d'un accès au jardin par un escalier extérieur ;
- o La toiture à 2 versants est percée de petites tabatières ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la création d'une terrasse et d'un accès extérieur au jardin au profit du logement duplex du rez-de-chaussée ;
- o Aménage les combles au profit du second logement et propose 2 lucarnes (façade avant et façade arrière) afin d'aménager les espaces de vie de ce logement ;
- o Propose une terrasse dans l'emprise de la toiture en façade arrière pour le second logement ;

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

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

Considérant que le projet vise l'amélioration de l'habitabilité de 2 logements ;

Considérant que le logement inférieur dispose d'une terrasse en façade arrière ;

Considérant que l'immeuble dispose, en situation existante, d'un accès au jardin par le niveau rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet de terrasse et accès au jardin sera invasif pour le voisinage, vu le contexte urbanistique ;

Considérant que le logement pourrait bénéficier d'un accès au jardin par l'intérieur ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer le projet de terrasse étendue et d'escalier extérieur au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'il s'indique d'aménager un accès au jardin au rez-de-chaussée, permettant également l'évacuation des déchets de jardinage hors des pièces de vie ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement des espaces de vie du second logement, dans l'emprise de la toiture existante ;

Que, pour ce faire, le projet prévoit la construction de 2 lucarnes, aux dimensions conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Que ces lucarnes ont prévues en recul par rapport au plan des façades ;

Que la lisibilité de la toiture est maintenue ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une petite terrasse dans l'emprise de la toiture, au droit de la lucarne arrière ;

Que cette terrasse contribue également à l'amélioration de l'habitabilité de ce second logement ;

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

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

- o Supprimer la terrasse étendue et l'escalier extérieur du 1<sup>er</sup> étage ;
- o Aménager un accès au jardin depuis le rez-de-chaussée.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 avril 2011  
objet n°12

Dossier 16-39.817-2011

Demandeur : Monsieur Brouwers Jean-Christophe

Situation : Avenue des Tilleuls, 25

Objet : la transformation et la rénovation d'une uni-familiale avec modification de volume

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39817-11 introduite par Monsieur Brouwers Jean-Christophe visant la transformation et la rénovation d'une uni-familiale avec modification de volume sur le bien sis Avenue des Tilleuls 25 ;

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

**2 : avis de la Commission de concertation**

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

o Application de l'article 33 du CoBAT, le bien de 1925 est inscrit à l'inventaire ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 25.02.2011 ;

**4 : description Sitex**

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

o La maison uni-familiale de type 3 façades, est composée d'un volume principale construit en longueur contre la mitoyenneté de gauche, couvert d'une toiture à versants, la façade latérale ayant une orientation SE ;

o Son architecture est marquée par des huisseries de qualité (jambe de corniche, bow-window, ...), mais les rambardes ne sont pas d'origine ;

o Une extension arrière sur 2 niveaux date de 1932, est de facture plus simple à toiture plate ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise l'étendue de l'extension de 1925 en prolongeant le style des façades et le remplacement de la toiture plate par une toiture Mansard en zinc, ce qui harmonise ces deux interventions ;

o Remplace les garde-corps qui ne sont sans doute pas d'origine, afin de mieux les adapter à l'architecture de la maison d'origine ;

**6 : motivation sur la demande :**

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

o la toiture Mansart est justifiée par le maintien d'une baie en façade arrière du bâti principal au 2<sup>ème</sup> étage, et par une intervention plus moderne ;

o cette toiture rend cohérent le volume secondaire et intègre les deux extensions ;

o le bâti secondaire se distingue du bâti principal qui est rénové, notamment par de nouvelles rambardes en bois peint en blanc ;

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

Avis Favorable