

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

Dossier 16-39871-2011 - Enquête n° 0108/11

Demandeur : Monsieur et Madame Vitezslav BUDNAK et Tereza BUDNAKOVA

Situation : Avenue Dolez 050

Objet : la réalisation d'une terrasse arrière au 1er étage

### AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39871-2011 introduite le 09/03/2011 par Monsieur et Madame Vitezslav BUDNAK et Tereza BUDNAKOVA et visant la réalisation d'une terrasse arrière au 1er étage sur le bien sis Avenue Dolez 050 ;

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 n°9 - Wansijn - AR du 20/05/1954, auquel, elle se conforme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et de hauteur de construction (articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme) ;

#### **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 :

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- 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 09/05/2011 au 23/05/2011 ;

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/04/2011 ;

#### **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 l'avenue Dolez, dans le bas du Plateau Avijl. La construction est implantée en ordre fermé et présente un gabarit R+2+toiture à versants ;
- o Les maisons voisines disposent d'annexes sur plusieurs niveaux, mais de faible profondeur ;
- o Les espaces de vie sont disposés au 1<sup>er</sup> étage et l'accès au jardin se fait de manière indirecte par les locaux techniques du rez ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'une terrasse, au 1<sup>er</sup> étage, d'une profondeur de 3,60 mètres par rapport au plan de la façade arrière ;

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

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

Considérant que le projet s'inscrit dans la suite d'un permis d'urbanisme précédent, et non réalisé, portant sur la construction d'une terrasse et d'un escalier menant au jardin ;

Que le projet faisant l'objet de la demande propose d'augmenter la terrasse de l'ancien permis de 60 cm ;

Considérant que le projet, tel que présenté, porte atteinte à l'intimité des maisons voisines, vu le dépassement de la terrasse par rapport aux profils mitoyens ;

Que cette terrasse est prévue au 1<sup>er</sup> étage et donc en surplomb par rapport aux jardins ;

Que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Que, de plus, le projet ne respecte pas le Code Civil en matière de vues vis-à-vis des parcelles voisines ;

Considérant que la maison dispose d'un jardin privatif ;

Que les espaces de vie présentent de petites dimensions et que la maison présente une faible profondeur ;

Considérant le permis précédent ;

Que le projet présenté supprime l'escalier d'accès au jardin ;

Qu'il s'indique, en conséquence de réduire la profondeur de la terrasse de 60 cm ;

Qu'il s'indique également de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues directes vers les biens voisins ;

Qu'il s'indique d'éviter la rehausse de murs mitoyens ;

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

- o Réduire la profondeur de la terrasse de 60 cm ;
- o Se conformer au Code Civil en matière de vues vis-à-vis des biens voisins en évitant les rehausses de mitoyens ;

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 ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 08/06/2011  
objet n° 02

Dossier 16-39854-2011 - Enquête n° 102/11

Demandeur : Baganza Investments S.A. c/o Monsieur Peter ZWART

Situation : Avenue de la Sapinière de 33a à 35

Objet : la rénovation de l'accès aux propriétés 33a et 35 avenue de la Sapinière et 34 avenue du Prince d'Orange

### **AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39854-2011 introduite le 24/02/2011 par Monsieur Peter ZWART - Baganza Investments S.A. et visant la rénovation de l'accès aux propriétés 33a et 35 avenue de la Sapinière et 34 avenue du Prince d'Orange sur les bien sis Avenue de la Sapinière de 33a à 35 ;

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 (AGRBC du 10/06/1993), auquel il déroge en matière d'esthétique : article 2.3.0 – nature des chemins d'accès - application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du Permis de Lotir n°426 quater (03/04/2001) – s.a. Baganza Club, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et auquel elle déroge - application de l'art. 155 §2 du COBAT ;

#### **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 :

- o Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;
  - o Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) ;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/05/2011 au 23/05/2011 ;

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/04/2011 ;

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

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

- o Les propriétés sont comprises dans l'îlot formé par l'avenue du Prince d'Orange au Nord, l'avenue des Narcisses à l'Est et l'avenue de la Sapinière au Sud ;
- o Le site est inscrit dans un permis de lotir comprenant des parcelles accessibles tant depuis l'avenue du Prince d'Orange et par l'avenue de la Sapinière ;
- o Le bien sis au n°34 avenue du Prince d'Orange représente la plus vaste parcelle du Permis de Lotir. Il bénéficie de l'opportunité d'un accès depuis l'avenue de la Sapinière entre le n°35 et le n°33a, dont le raccord à la voirie devait encore être défini, en accord avec les différents propriétaires concernés ;
- o L'ensemble des parcelles est fortement verdurisé et les zones de recul sont abondamment plantées ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise le réaménagement de l'accès aux 3 parcelles précitées, depuis l'avenue de la Sapinière, en proposant divers dégagements et un revêtement hydrocarbonate ;

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

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

Considérant que, suite à la mise en œuvre des différents permis d'urbanisme pour les 3 parcelles, il s'est avéré que les niveaux de chaque parcelle ne correspondaient pas entre eux afin d'harmoniser un accès général, tel que préconisé dans le permis de lotir ;

Que cela aurait engendré des interventions sur plusieurs parcelles afin de prévoir des rampes d'accès aux pentes acceptables ;

Considérant que le projet, tel que présenté permet des raccords harmonieux entre des chemins d'accès aux parcelles et l'accès général à la voirie ;

Considérant que, vu les pentes des différents raccord et les difficultés des mises à niveau, le projet prévoit un revêtement hydrocarboné, plus souple ;

Que cette option est plus souple qu'un revêtement en pavés, et plus résistant que de la dolomie :  
Que l'arbre d'alignement est maintenu ;  
Considérant que la superficie de cette intervention est minime par rapport à l'ampleur des chemins d'accès, réalisés en matériaux perméables ;  
Que dès lors, la dérogation tant au PPAS qu'au Permis de Lotir peut s'envisager.

**AVIS FAVORABLE**

Avis minoritaire de l'IBGE :

Considérant que la configuration actuelle de l'entrée carrossable est correctement manœuvrable ;  
Considérant que l'aménagement déstructure fortement un accotement en talus végétalisé ;  
Considérant en outre que l'aménagement d'un îlot végétalisé entre les 2 voiries d'accès est rendu impossible en raison des pentes de terrain et qu'il en résulte un impact paysager excessif et une trop forte minéralisation de la zone d'accès.

**Avis défavorable.**

Dossier 16-39763-2010 - Enquête n°105/11  
Demandeur : Monsieur De Coster - Dexin S.A.  
Situation : Avenue des Châlets 32 a  
Objet : la démolition et la reconstruction d'une villa avec piscine

## **AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39763-10 introduite le 27.12.2011 par Monsieur De Coster Jean-Paul Dexin S.A. visant la démolition et la reconstruction d'une villa avec piscine sur le bien sis Avenue des Châlets 32 a;

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

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

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

- ° application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
- ° 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 09.05.2011 au 23.05.2011 :

- 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 20.04.2011 ;

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

- o Service Vert du 03.05.2011,
- o Service Technique de la Voirie,

### **4 : description Sitex**

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

- o Le terrain présente un relief en pente de +/- 5m de dénivelé vers le fond du jardin, Sud Ouest,
- o La maison est implantée proche des limites Sud et Est,
- o Le gabarit est de R+T, la toiture en ardoises est haute,
- o Un permis d'abattage d'arbres a été délivré en vue d'abattre 23 arbres,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la démolition de la villa existante,
- o Vise la construction d'une villa moderne, de gabarit R+1, avec piscine extérieure,
- o Modifie fortement le relief du sol autour de la villa, l'emprise étant horizontale,

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

Considérant que la maison est implantée dans la partie haute du terrain ;

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

Que le relief du jardin central, proche de la maison est également modifié afin de présenter une surface horizontale ;

Considérant que la zone de manœuvre, en déblai de 1.5m est trop proche de la limite Sud de la parcelle ;

Qu'une zone plantée de 2m doit être assurée sans modification du relief ;

Considérant que la piscine est implantée trop proche de la limite Nord et sous la couronne d'un grand chêne à maintenir ;

Que le niveau de la margelle de la piscine dépasse le niveau naturel du sol, étant implantée perpendiculairement aux courbes de niveau ;

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

Que la maison est démolie en vue d'en construire une villa moderne plus spacieuse (0.12 du PRAS),

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

Que le gabarit R+1 est plus faible que celui de la villa existante ;

Que son emprise est plus importante et qu'elle engendre d'importante modification du relief du sol ;

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

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

- ° Écarter la piscine et l'implanter en-dehors de la couronne du chêne,
- ° Réduire la zone de stationnement extérieure à une seule place, au profit de l'agrandissement de la zone de pleine-terre,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à réduire l'impact du projet vis-à-vis des parcelles voisines,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifie fortement le relief du sol,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande.

**Avis favorable** aux conditions émises ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 08/06/2011  
objet n°04

Dossier 16-39715-2010 - Enquête n° 0103/11 PE n° 8759

Demandeur : SOFICOM SA c/o Mr BUESS

Situation : Avenue du Prince de Ligne

Objet : la construction d'un complexe de logements comprenant 2 immeubles à 57 appartements et 6 maisons

**AVIS**

La Commission de concertation décide de reporter son avis à sa séance du 15/06/2011.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 08.06.2011  
objet n°05

Dossier 16-39425-2010 - Enquête n°113/11  
Demandeur : Floréal Immo M. Lamy  
Situation : Avenue de Floréal 053  
Objet : l'extension d'une maison de repos "Floreal"

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39425-10 introduite le 01.04.2010 par Floréal Immo sa c/o M. Lamy visant l'extension d'une maison de repos "Floreal" sur le bien sis avenue de Floréal, 53;

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

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 08/06/2011, a reporté son avis en l'attente de documents complémentaires :

- impact de la mise en œuvre du chantier sur le talus et les arbres, zone de chantier,...
- couronnes exactes des arbres,
- accès permanent par rapport à la couronne des arbres,

Considérant que suite à l'avis de la commission de concertation du 22.09.2010, le demandeur a modifié sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

Considérant que la demande modifiée dans le cadre de l'article 126/1 du CoBAT devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction),
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- o 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 09/05/2011 au 23/05/2011, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants:

- o le site ne convient pas à un projet de cette taille,
- o les travaux envisagés mettent en péril les arbres sauvegardés,
- o les travaux en tête de talus mettent en péril la végétation existante, impose l'élagage des arbres,
- o la stabilité du sol questionne au vu de l'ancienne sablière et d'une zone d'exploitation souterraine du grès lédien,
- o le projet porte une grave atteinte à l'intérieur de l'îlot par sa masse et son style,
- o le site a toujours été destiné à la construction d'une maison uni-familiale,
- o le projet nécessite un décaissement massif du terrain pour abriter le restaurant et des chambres en sous-sol (estimation de 225 ou de 500 camions de terre !),
- o l'acheminement des matériaux va également nécessiter de nombreux camions qui devront stationner avenue Pirene,
- o le projet sera extrêmement coûteux et très contraignant pour le quartier,
- o le projet ne répond en rien au bon aménagement du quartier, le projet reste trop important, les motifs d'enquête en attestent,
- o le quartier est essentiellement constitué de maisons uni-familiales,
- o le projet est source d'inconvénients en terme de mobilité et de sécurité,
- o l'augmentation du nombre de lits sans augmentation du nombre de parking est problématique dans ce quartier,
- o il faut obliger à augmenter les places de parking, la maison de repos dans sa capacité actuelle crée déjà des nuisances sur le stationnement (approvisionnement, ..)
- o le chemin d'accès sera utilisé par les services de secours, ambulance, fauteuils roulants,... il doit compter dans le calcul d'imperméabilisation,
- o le bâtiment ne s'adapte pas au bâti existant,

- o l'absence d'évaluation d'incidences pour équipement de plus de 200 m<sup>2</sup> ; la demande déroge au Titre VII du RRU quant à la proximité de la façade par rapport aux arbres et au Titre III du RRU quant à la protection des arbres,

Vu les documents remis en séance par les riverains ;

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 01/04/2010 ;

Vu le rapport sur les arbres ;

Vu l'avis rendu par VIVAQUA (le 20.05.2011),

### **4 : description Sitex**

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

- o La parcelle se développe entre l'avenue de Floréal et l'avenue H. Pirenne,
- o Elle est bâtie avenue de Floréal et la construction est affectée à une maison de repos (PU 37633),
- o La partie de terrain donnant avenue H. Pirenne est mitoyenne à une maison uni-familiale de gabarit R+1+T,
- o Le terrain est grevé de servitudes mentionnées au plan,
- o Le terrain en fond de parcelle présente une importante déclivité vers l'intérieur de l'îlot où se développe un grand jardin,
- o Le talus est planté d'arbres sans grande valeur patrimoniale, mais formant un rideau de verdure,
- o La zone de recul est plantée de 4 arbres dont 3 remarquables inscrits à l'inventaire des arbres remarquables (2 cèdres bleus de l'Atlas et 1 érable sycomore panaché),
- o Le jardin de la maison sise au 49, avenue de Floréal est situé 1 niveau plus bas que le jardin de la maison de repos, ce qui crée un mur de jardin d'une hauteur imposante pour la maison sise au 51 de l'avenue de Floréal,
- o Un projet plus imposant a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission de concertation et du Collège (demande de PU n°37337) ,

### **5 : modification de la demande en 126/1**

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 14.03.2011 ;

Que ces modifications ne sont pas accessoires, modifient la nature de la demande et sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure a été reprise au stade de l'enquête publique ;

Considérant que par rapport à la demande telle qu'introduite, le projet modifié :

- Implante le restaurant dans la galerie de liaison et non plus dans le bâtiment existant,
- Implante la galerie de liaison de manière plus éloignée des arbres et en dehors de la zone de servitude,
- Réduit le volume de la toiture par la suppression d'une chambre au 2<sup>ème</sup> étage en façade avant,
- Réduit de 2 lits la capacité de l'extension de la maison de repos projetée,
- Aligne à l'existant la façade arrière aux acrotères et corniches, et aligne la saillie à celle existante,
- En façade arrière, respecte la profondeur et la hauteur sous corniche de la maison voisine, le 2<sup>ème</sup> étage est en retrait,
- Un retrait latéral de la façade arrière permet de réduire le volume de cette façade et d'écarter le projet de la maison 51 avenue de Floréal,
- Réduit l'intervention sur le talus,
- Prévoit la façade en briques, s'adaptant aux matériaux des constructions voisines,
- Maintien le décaissement du jardin au niveau de la liaison (niveau 51.33), soit 3m plus bas que le niveau du seuil de l'extension. Limite les excavations le long du mur mitoyen du n°51 par 2 bacs à plantes (niv 53 et 52.8),
- Fournit un relevé géomètre précis des arbres,
- Fournit une étude de stabilité sur le talus,

Considérant que le projet offre une maison de repos de taille réduite (51 pensionnaires) ;

Que ce type d'activité engendre une circulation et un stationnement limité ;

Que cependant, les livraisons induisent des nuisances ponctuelles ;

Considérant que le projet s'inscrit sur un terrain contraignant, tant par les servitudes que par sa géologie, la présence d'arbres remarquables et son relief ;

Considérant que le volume de liaison et le restaurant engendrent une excavation importante, l'évacuation des terres qui imposera le passage de nombreux camions dans les voiries avoisinantes et sur le terrain lui même ;

Considérant que la zone de recul présente 3 arbres remarquables inscrits à l'inventaire ;

Considérant que la zone d'implantation du projet empiète sur la couronne des arbres en situation existante ;

Considérant que le système racinaire des arbres est plus que probablement plus important que la couronne ;

Considérant que le rapport de l'expert du demandeur est lui même très prudent et rédigé au conditionnel ;

Considérant que ce n'est au stade de la demande modifiée que les renseignements nécessaires à la bonne compréhension en ce qui concerne l'impacte du projet sur les arbres ont été fournis ;

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

Que par rapport à la prescription 0.6 du PRAS :

- o le projet porte le taux d'imperméabilisation sur la parcelle à 45% ;

Que par rapport à la prescription 2.5.2° du PRAS,

- o les façades ont été modifiées pour mieux respecter le gabarit des maisons voisines, mais pas de manière suffisante et conservent un caractère peu intégré aux maisons voisines ;

Que par rapport aux dérogations au RRU :

- en implantation, articles 3 §2, 4§1, la galerie de liaison empiète la zone latérale de la maison de repos existante et dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle,

Considérant que l'objet de la demande porte sur une fonction de logement tel que décrit par le glossaire du PRAS et non d'équipement ;

Que dès lors le rapport d'incidences n'est pas requis ;

Considérant que le projet est contraignant pour la parcelle en ce que :

- o l'aménagement du restaurant dans le couloir de liaison impose une excavation excessive du jardin ;
- o la façade avant en exposition Ouest oblige une taille importante de deux des trois arbres remarquables, ne respecte pas une distance minimum de 2 mètres entre la façade et la couronne de ces arbres. La réalisation du bâtiment impose dès lors une atteinte trop importante aux couronnes et aux racines des deux arbres précités. Ce qui ne peut se concevoir vu leur caractère remarquable.
- o l'accès au chantier est limité par la présence de ces arbres ;

Considérant dès lors que l'importance du projet induit par son programme n'est pas compatible avec le maintien des arbres inscrits à l'inventaire.

**Avis défavorable**

Commune d'Uccle – Service Environnement  
Commission de Concertation  
Séance du 08/06/2011  
Objet n° 6

Dossier 8730-2010  
Demandeur : Haute Ecole de Bruxelles  
Situation : avenue De Fré 62  
Objet : parking à l'air libre de 59 et 18 places

**AVIS**

Date accusé de réception : 19/04/2011  
Date ultime de délivrance du permis : 26/09/2011

PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par la Haute Ecole de Bruxelles, 749, chaussée de Waterloo à 1180 Bruxelles pour l'exploitation d'un Parking à l'air libre ;

L'enquête publique effectuée du 09/05/2011 au 23/05/2011 inclus a donné lieu à :

- 0 lettres de remarques ;
- 0 pétition ;
- 0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
- il s'agit d'une mise en conformité ;
- la réglementation impose la réalisation d'un plan de déplacement pour les établissements occupant plus de 100 personnes ;
- le nombre d'étudiants de l'école est conséquent et qu'il s'indique donc d'inclure leurs déplacements à la réflexion et au plan d'actions du plan de déplacement ;
- le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

Avis favorable

A condition de :

- fournir un plan de déplacement d'entreprise qui prend en compte le personnel ainsi que le population estudiantine de l'établissement.

Gemeente Ukkel– Dienst Stedenbouw  
Overlegcommissie  
Zitting van 08/06/2011  
Onderwerp nr 07

Dossier 16-39855-2011 – onderzoek nr 0106/11

Aanvrager : GOVEST NV c/o M. Harry VAN NAMEN N.V.

Ligging : Xavier De Buestraat 67 en Gelovigenstraat 24

Onderwerp : het verbouwen van een bestaande woning tot 3 appartementen (Xavier De Buestraat) en het oprichten van een gebouw met 2 appartementen (Gelovigenstraat)

UITGESTELD ADVIES

Gezien de aanvrager in zitting het voornemen geuit heeft om zijn aanvraag te wijzigen, beslist de Overlegcommissie het advies uit te stellen in afwachting van het gewijzigd ontwerp.

De Overlegcommissie nodigt de aanvrager uit om schriftelijk, binnen de 15 dagen zijn aanvraag uit te stellen. Bij ontstentenis zal zij zich uitspreken over het dossier zoals oorspronkelijk ingediend.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 08/06/2011  
objet n° 07

Dossier 16-39855-2011 - Enquête n° 0106/11

Demandeur : GOVEST NV c/o M. Harry VAN NAMEN N.V.

Situation : rue Xavier De Bue 67 et rue des Fidèles 24

Objet : la transformation d'une habitation existante en 3 appartements (rue Xavier De Bue) et la rehausse d'un bâtiment existant avec création de 2 logements (rue des Fidèles)

AVIS REPORTE

Vu l'intention exprimée par le demandeur, en séance, de modifier sa demande, la Commission de Concertation décide de surseoir son avis en attente du projet modifié.

La Commission de Concertation invite le demandeur à suspendre par écrit sa demande, endéans les 15 jours. A défaut, elle se prononcera sur le dossier tel qu'initialement introduit.

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

Dossier 16-39851-2011 - Enquête n° 0109/11

Demandeur : Monsieur et Madame Christian THOMAS et Nadejda TOFAN

Situation : Chaussée de Saint-Job 111

Objet : l'extension d'une maison uni-familiale et mise en conformité par rapport au PU 16-33551-1997

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39851-2011 introduite le 24/02/2011 par Monsieur et Madame Christian THOMAS et Nadejda TOFAN et visant l'extension d'une maison uni-familiale et mise en conformité par rapport au PU 16-33551-1997 sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 111 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°10 bis - Quartier Engeland - approuvé par arrêté du Gouvernement du 13/05/1993, auquel il déroge en matière d'implantation, gabarit et 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 les motifs suivants :

- o Dérogations au PPAS n°10 bis :
  - o Art. 3.1.2 : zone d'implantation / hauteur de la saillie en façade avant ;
  - o Art. 3.1.3 : gabarit (3 niveaux et 10,50 mètres à partir du niveau du trottoir) ;
  - o Art. 3.1.5 : forme de la toiture ;
  - o Art. 8 : construction en zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/05/2011 au 23/05/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le projet est acceptable dans son ensemble. Mais il faut rétablir la réalité des faits, éviter la création de nuisances et régler quelques problèmes de conformité ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/04/2011 ;

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

- o Service Vert le 02.05.2011 ;

**4 : description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation, de type 3 façades et mitoyenne sur la gauche, est située le long de la chaussée de Saint-Job, à proximité du croisement avec la rue Groelstveld. L'immeuble est situé en recul par rapport à la voirie. Ce recul est caractérisé par une lisière arborée, entrecoupée par les accès groupés aux constructions ;
- o Le bien, faisant l'objet de la demande, est jumelé avec la construction voisine (n° 113). Il présente un gabarit R bel étage + 1 + toiture à versants. La construction voisine de gauche, jumelée, n'est pas entretenue ;
- o Les espaces de vie sont prolongés par une terrasse reposant au sol par des pilotis ;
- o Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme 33.551, partiellement périmé. Sous le couvert de ce permis, le garage en sous-sol a été supprimé au profit de l'aménagement d'un atelier et la zone de recul a été partiellement aménagée en zone de stationnement ;
- o Plusieurs constructions voisines ont fait l'objet d'importantes transformations, rompant l'apparente homogénéité de cette portion de rue ;
- o La zone de recul mentionnée au PPAS compte une cabane de jardin ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise, d'une part :
  - o La régularisation de la pose de panneaux solaires inclinés sur la toiture plate de l'annexe arrière ;
  - o La régularisation de la pose d'un claustra mitoyen au niveau de la terrasse du bel étage ;
  - o La régularisation d'une extension de terrasse en zone latérale ;

- o Vise la transformation et l'extension de la maison uni-familiale en :
  - o Agrandissant les espaces de vie en façade avant, par la prolongation du bow-window existant, prévu en léger débord par rapport aux surfaces vitrées. Ce bow-window prolongé s'élève jusqu'au-dessus du niveau du faîte et se retourne en façade arrière en créant une lucarne en toiture ;
  - o Aménage une chambre à coucher avec dressing et salle de bain, sous la terrasse existante. Un abri de jardin est aménagé sous l'escalier de cette terrasse Revoit l'esthétique de l'annexe arrière existante en prévoyant un enduit sur isolant. De cette même manière, le bow-window et la nouvelle lucarne (façade arrière) sont différenciés de la façade existante ;
  - o Déplace les panneaux solaires sur la toiture plate de l'extension sur le volume principal ;

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

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

Considérant que le projet vise la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale implantée fortement en retrait par rapport à la voirie ;

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

- o Dérogation à l'article 3.1.2 du PPAS : zone d'implantation, le projet propose la fermeture de l'espace sous la terrasse sur pilotis, dont une partie est inscrite en zone latérale non aedificandi ;

Considérant que cette implantation est inhérente à la présence de la terrasse ;

Que la fermeture des espaces inutilisés sous la terrasse améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant une chambre à coucher supplémentaire, et un meilleur accès au jardin situé en contrebas ;

Que les espaces vides existants sont peu esthétiques et insalubres ;

Que le projet n'augmente pas l'imperméabilisation de la parcelle, ni l'ampleur du gabarit capable de la construction ;

Que le volume sous l'escalier est exploité en abri de jardin ;

Considérant que la dérogation à la zone d'implantation eut se concevoir ;

- o Dérogation à l'article 3.1.2 du PPAS : hauteur de la saillie en façade avant ;

Considérant que la saillie en façade avant s'inscrit dans le prolongement du bow-window existant ;

Que les prescriptions du PPAS limitent la hauteur des saillies à 2 niveaux ;

Que la prolongation de ce nouveau volume permet une meilleure utilisation des espaces sous combles ;

Que le volume de la saillie s'accorde à la maison voisine de gauche et au cadre bâti environnant ;

Que l'expression de cette maison d'angle s'en voit renforcée ;

Que, néanmoins, le nouveau volume non mitoyen, génère d'importantes héberges, rompant l'unité des maisons jumelées ;

Que cette expression ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Que la dérogation au PPAS ne peut s'envisager ;

Qu'il s'indique de se conformer aux prescriptions du PPAS en limitant la hauteur du bow-window à 2 niveaux à partir du niveau rez bel-étage ;

Qu'il s'indique également d'envisager un projet alternatif pour l'utilisation des locaux en toiture, plus respectueux des caractéristiques architecturales de cette maison 3 façades ;

- o Dérogation à l'article 3.1.3 du PPAS : gabarit (3 niveaux et 10,50 mètres à partir du niveau du trottoir) ;

Considérant que cette dérogation est inhérente à la prolongation du bow-window existant ;

Que la dérogation est de l'ordre de 10 cm, ce qui est minime ;

Que le projet alternatif devra limiter cette dérogation ;

- o Dérogation à l'article 3.1.5 du PPAS : forme de la toiture ;

Considérant que le projet d'extension est prévu avec une toiture plate, ce qui en augmente l'impact ;

Que néanmoins, cette option permet une meilleure utilisation des espaces d'habitation ;

Que le projet alternatif pourrait s'en inspirer ;

Qu'il s'indiquera de gérer de manière esthétique les héberges ;

Considérant que la pose des panneaux solaires inclinés sur cette toiture augmentent de manière significative le gabarit de l'extension ;

Qu'il s'indique, dès lors de les placer sur la toiture plate de l'extension existante et opter pour des panneaux à tubes horizontaux et orientaux, posés dans le plan de la toiture, sans dépasser le niveau des acrotères ;

Que, dès lors, la dérogation pourrait s'envisager ;

o Dérogation à l'article 8 du PPAS : construction en zone de recul ;

Considérant que la zone de recul est non aedificandi ;

Que la dérogation ne peut se concevoir ;

Que le projet prévoit un abri de jardin sous l'escalier de la terrasse ;

Qu'il s'indique en conséquence de supprimer la construction en zone de recul et restituer des zones plantées de surfaces significatives, latéralement ;

Considérant qu'au regard des réclamations émises en cours de procédure, le projet a suscité les observations suivantes :

o Régularisation par rapport au permis de 1997, le demandeur prévoit de déplacer les panneaux solaires et prévoit le maintien de l'écran séparatif entre les 2 terrasses mitoyennes ;

Considérant que cet écran séparatif ne se conforme pas aux dispositions du Code Civil ;

Considérant que le PPAS permet la construction de murs œillères sous certaines conditions ;

Qu'il s'indique de s'y conformer afin de répondre aux objectifs du respect du Code Civil en la matière ;

o Gabarit de la saillie, le projet prévoit, au même titre que la construction de gauche (115-117), une saillie en façade avant sur plusieurs niveaux ;

Que cette option n'est pas en contradiction avec l'environnement construit ;

o Respect du Code Civil pour la nouvelle fenêtre arrière au 2ème étage ;

Considérant que cette vue oblique est située à plus de 60 cm de l'axe mitoyen ;

Que cette fenêtre se conforme aux dispositions du Code Civil en la matière ;

o Isolation phonique et écoulement des eaux pluviales de l'extension ;

Considérant que cela ne relève pas des compétences de l'urbanisme, les dispositions de base en matière de récolte des eaux pluviales ayant été respectées ;

o Panneaux solaires ;

Considérant que les panneaux solaires sont peu visibles, en situation actuelle, depuis l'espace public et depuis le bien voisin de gauche ;

Que leur positionnement n'a pas d'impact sur l'ensoleillement des espaces de vie ou de la terrasse du bien voisin ;

o Mur séparatif des terrasses ;

Afin de respecter les dispositions du Code Civil, il s'indique de procéder à la rehausse du mur mitoyen conformément aux prescriptions du PPAS sur les murs œillères ;

o Atelier au sous-sol ;

Aucune disposition du PPAS n'interdit l'usages des pièces de sous – sol en habitation, ni n'impose le logement unifamilial ;

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

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

o Déplacer les panneaux solaires sur la toiture de l'annexe existante et opter pour des panneaux à tubes horizontaux et orientales, posés dans le plan de la toiture, sans dépasser le niveau des acrotères ;

o Supprimer la construction en zone de recul et restituer des zones plantées de surfaces significatives, latéralement ;

o Prévoir la rehausse du mur séparatif des terrasses, conformément aux prescriptions du PPAS en matière de murs œillères ;

o Présenter un projet alternatif pour l'extension aux étages ;

Que ces modifications, concernant une partie du projet :

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 ;

o Ne modifient pas l'objet de la demande.

**AVIS FAVORABLE pour l'extension sous la terrasse, les panneaux solaires et les actes à régulariser**, à condition de répondre aux conditions émises ci-avant.

**AVIS DEFAVORABLE pour l'extension aux étages.**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 08.06.2011  
objet n°09

Dossier 16-39792-2011 - Enquête n°112/11

Demandeur : Madame Innegraeve et enfants

Situation : Rue Jean-Baptiste Labarre 34

Objet : la mise en conformité d'un immeuble à appartements et des boxes de garage

### AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39792-11 introduite le 19.01.2011 par Madame Innegraeve et enfants visant la mise en conformité d'un immeuble à 3 appartements et 20 boxes de garage sur le bien sis Rue Jean-Baptiste Labarre 34;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et partiellement dans la zone de protection du parc Raspail ;

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des sites en raison de l'article 237 du CoBAT - Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21.04.2011 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/05/2011 au 23/05/2011:

o l'absence de réclamation ou observation,

Vu l'avis de la CRMS du 23.05.2011 ;

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

o le PU 25.836 (03.09.1696) a permis la construction d'un immeuble à 3 appartements et de 15 boxes de garage,

o l'immeuble est divisé en 4 appartements, la construction n'est pas conforme au permis, tant par l'architecture de l'immeuble que par la disposition et le nombre de boxes de garage (20),

o cette partie de l'îlot est arborée par le parc Raspail et des arbres présents dans les fonds de jardin,

o la parcelle est mitoyenne avec les fonds de jardin des maisons ouvrières de la rue Victor Gambier, et à gauche avec un immeuble et son jardin profond,

o la limite de la parcelle avec le jardin de gauche est constitué d'un mur de jardin puis de plantation,

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o la conformité des travaux (20 boxes au lieu de 15 et l'architecture de l'immeuble),

o l'aménagement et la rénovation de 3 appartements,

o l'aménagement de locaux communs au sous-sol de l'annexe et la création d'un petit jardin à l'arrière du bâtiment principal,

o la création d'un local vélo au sous-sol accessible par la façade arrière ;

Considérant que l'immeuble est divisé en 3 appartements (1 appartement 2 chambres par niveau);

Que la parcelle est largement minéralisée par les boxes de garage et leur accès ;

Considérant que par rapport au motif de l'enquête publique, la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot en augmentant le nombre de boxes de garage par rapport au permis délivré (+5) par l'augmentation de la circulation en intérieur d'îlot ;

Considérant que par rapport aux perspectives sur ce bien classé, la réalisation des 20 boxes réduit l'emprise au sol du permis délivré et donc ne modifie pas les perspectives ;

Considérant que la façade arrière présente un cimentage inégal ;

Que sa rénovation peut améliorer l'esthétique de l'intérieur de l'îlot et depuis le site classé ;

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

o améliorer l'esthétique de la façade arrière pour rendre son revêtement homogène en rénovant le cimentage de la façade et en prévoyant un enduit ou une peinture ;

o peindre le pignon de gauche le long du mur mitoyen,

- limiter le nombre de boxes en supprimant les 5 boxes arrières et planter 3 arbres à haute tige,
- rétablir 2 emplacements dans l'annexe ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur l'amélioration de l'esthétique du projet,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique du projet doit être améliorée ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande.

**Avis favorable** aux conditions émises ci-avant.

# Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 080611

objet n°10

Dossier 16-39795-2011 - Enquête n°110/11

Demandeur : Madame Madame SCHNACK Carla

Situation : Rue Lincoln 76

Objet : la transformation d'un appartement au rez de 2 en trois chambres avec extension à l'arrière

## AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39 795, introduite par Madame Schnack Carla, visant la transformation d'un appartement au rez de 2 en trois chambres avec extension à l'arrière sur le bien sis Rue Lincoln 76;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne :

- o La profondeur de la construction : dérogation à l'art.4 du titre 1
- o normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables :dérogation à l'art.3 du titre 2

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.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/05/2011 au 25/05/2011 et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/04/2011

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons uni-familiales et de petits immeubles de rapport ;
- o L'immeuble de la demande comprend 4 appartements, soit un par niveau et s'inscrit à côté d'un immeubles du même type ;
- o Il dispose d'un beau jardin orienté à l'Ouest, entouré de haie dont celle de gauche est formée de thuyas très haut ;
- o L'appartement de la demande se situe au rez-de-chaussée et profite du jardin ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve l'affectation générale de l'immeuble et ses 4 logements ;
- o Porte sur l'agrandissement de l'appartement du rez-de-chaussée, en façade arrière, de sorte à agrandir les pièces de jour et lui adjoindre une chambre supplémentaire ;
- o Opte pour un parti architectural sobre à toiture plate, en réutilisant les châssis existants ;

Considérant que le projet d'extension conserve une grande partie du jardin ;

Considérant que les pièces de jour conserve un bon éclairage via un grand lanterneau placé dans la toiture plate ;

Considérant que le projet de chambre profite de la bonne orientation et des vues sur le jardin ;

Considérant cependant que l'excroissance vitrée du volume , proposée à proximité de la mitoyenneté droite, nécessite un mur œillère en prolongation de la construction et génère un espace résiduel peu intéressant et difficile à entretenir, et qu'il s'indique d'intégrer ai projet, de sorte à assurer la pérennité du projet en cas d'agrandissement de la propriété voisine ;

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

- o La dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) est essentiellement due au fait que les immeubles ont des profondeurs similaires et que l'extension projeté dépasse les façades arrières existantes ; Que cette extension peut s'envisager au rez-de-chaussée parce qu'elle conserve la majorité de l'ensoleillement des deux parcelles voisines, vu l'orientation du projet ; Que la modification de volume envisagée pour raccorder l'annexe au mur mitoyen à la place du mur œillère aura peu d'impact par rapport à la solution proposée et qu'elle permet d'assurer la pérennité de l'avenir entre les parcelles ;

Considérant également que la dérogation au titre II du RRU en ce qui concerne la superficie minimale de la chambre à coucher à solliciter auprès du Fonctionnaire délégué peut s'envisager au vu des particularités des lieux et notamment :

- o L'agencement de la pièce qui dispose d'une belle armoire ;
- o Le fait que les chambres existantes sont de très petites dimensions et que la pièce créée permet de mieux répondre aux normes de superficie d'une chambre à coucher pour les parents que celle existante ;
- o Que l'agrandissement de la chambre par la modification de volume du projet, tel que proposé pour répondre au bon aménagement des lieux, limitera encore la dérogation ;

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

- o modifier l'excroissance vitrée du volume projeté, proposée à proximité de la mitoyenneté droite, en rejoignant perpendiculairement la mitoyenneté droite à partie de la porte vitrée, de sorte à agrandir la chambre et assurer la pérennité du projet en cas d'agrandissement de la propriété voisine ;

que cette modification :

- o est accessoire en ce qu'elle n'augmente presque pas l'impact volumétrique du projet et vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite (superficie minimale du RRU)

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis **FAVORABLE** à condition de répondre aux conditions énoncées ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 08/06/2011  
objet n° 11

Dossier 16-39867-2011 - Enquête n° 0104/11

Demandeur : Monsieur Eric DESVAUX

Situation : Avenue Kersbeek 315

Objet : la transformation d'une habitation uni-familiale et la régularisation de la construction d'un sas d'entrée, d'une lucarne, modification de baie et aménagement (minéralisation) de la zone de recul

## AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39867-2011 introduite le 07/03/2011 Monsieur DESVAUX Eric et visant la transformation d'une habitation uni-familiale et la régularisation de la construction d'un sas d'entrée, d'une lucarne, modification de baie et aménagement (minéralisation) de la zone de recul sur le bien sis Avenue Kersbeek 315 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la minéralisation de la zone de recul – article 11 du Titre I ;

### **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 :

o dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/05/2011 au 23/05/2011 ;

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/04/2011 ;

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

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

o La maison d'habitation, de type 3 façades, est implantée le long de l'avenue Kersbeek, non loin du croisement avec la rue du Merlo et la rue du Roetaert ;

o La construction présente un gabarit R+1+toiture à versants ;

o La toiture compte un niveau d'habitation et une lucarne à régulariser ;

o La zone de recul est entièrement minéralisée sur la gauche et sert d'espace de stationnement ;

o La parcelle est bordée, sur la gauche, par un chemin d'accès à une propriété en intérieur d'îlot (n°325 avenue Kersbeek) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise la régularisation de la lucarne à l'arrière et la création d'un volume marquant l'entrée en façade avant ;

o Propose la création d'une lucarne supplémentaire en façade latérale de gauche ;

o Vise la régularisation de la minéralisation de la partie gauche de la zone de recul ;

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

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

Considérant que la lucarne et le volume d'entrée à régulariser améliorent l'habitabilité du logement et s'intègrent à l'architecture du bâtiment ;

Qu'en ce qui concerne la lucarne à régulariser, cette dernière conserve la lisibilité de la toiture et présente des proportions en accord avec la volumétrie de la maison ;

Considérant que la lucarne prévue en façade latérale s'inscrit, de la même manière, à la volumétrie du bâtiment et permet une meilleure utilisation des espaces sous combles ;

Considérant que la zone de recul a été minéralisée en partie de gauche, ce qui ne correspond pas à la situation existante de droit (PU 16.031) ;

Que cette intervention porte atteinte à la lisibilité de la zone de recul de cette portion de voirie, majoritairement verdurisée ;

Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme n'a pas été sollicitée et ne peut se concevoir ;

Qu'il s'indique d'aménager la zone précitée en jardinet de pleine terre ;

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

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

o Aménager la zone de recul minéralisée, en jardinet de pleine terre ;

que cette modification :

o Est accessoire ;

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

o Vise à supprimer 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 08/06/2011  
objet n° 12

Dossier PL-521-2011 - Enquête n° 0107/11

Demandeur : Monsieur et Madame Bertrand CHARLIER et Dominique LEFEBVRE

Situation : Chaussée de Saint-Job 317 et rue Gelelytsbeek 37

Objet : la division d'un terrain en 2 lots pour permettre la construction d'un immeuble rue Gelelytsbeek

AVIS

Considérant qu'en date du 20/04/2011 a été introduite par Monsieur et Madame Bertrand CHARLIER et Dominique LEFEBVRE, une demande de permis de lotir relative au bien sis chaussée de Saint-Job n°317 et rue Gelelytsbeek n°37 et cadastré Section E, 4<sup>ème</sup> division, n°234 B 12, pour une contenance totale de 4 ares et 36 centiares d'après l'attestation de propriété émanant du receveur de l'enregistrement.

Que d'après la même attestation, Monsieur et Madame Bertrand CHARLIER et Dominique LEFEBVRE sont les propriétaires actuels du bien.

Considérant que le PRAS (AGRBC. du 03.05.2001) situe le bien en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;

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 vise la création de 2 lots.

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

- Application de la prescription 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 - modification de caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur – Titre I, article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Description de la situation existante :

- o Le terrain est traversant entre la chaussée de Saint-Job et la rue Gelelytsbeek ;
- o Le relief se marque principalement par un creux (lit du Gelelytsbeek) au cœur de la parcelle ;
- o Les arbres sont peu présents sur cette parcelle ;
- o Les constructions existantes sont :
  - o D'une part une habitation à front de la chaussée de Saint Job ;
  - o D'autre part, un garage du côté de la rue Gelelytsbeek ;
- o Du côté de la rue Gelelytsbeek, le terrain voisin de gauche dispose également d'un garage de faible hauteur, tandis que le terrain voisin de droite est bâti par un immeuble de logement de gabarit R+2 (n°35) ;
- o De ce côté, les constructions présentent des implantations décalées les une par rapport aux autres, du fait de l'inclinaison de la rue ;

Description de la demande telle qu'introduite :

- o La demande vise la création d'une zone constructible le long de la rue Gelelytsbeek, en prévoyant certains reculs successifs vis-à-vis de la maison voisine de droite ;
- o La demande propose un gabarit R+2 se raccordant au bien voisin de droite ;

Considérant que l'analyse de la demande suscite les observations suivantes :

- o Considérant que le projet prévoit la possibilité de construction d'une maison d'habitation aux gabarits s'accordant au cadre bâti environnant ;
- o Considérant que la dérogation, en hauteur par rapport au garage figurant sur la parcelle voisine de gauche est anecdotique car inhérente à la configuration des lieux ;
- o Qu'il s'indique de prévoir, à l'avenir, la construction d'une habitation en lieu et place de ce garage, afin de refermer le front bâti de manière harmonieuse ;
- o Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE**