

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n°02**

**Dossier 16-39.463-10 - Enquête n° 3972/10**

**Demandeur : M. et Mme RODESCH**

**Situation : Rue Papenkasteel, 117**

**Objet : la transformation d'une maison uni-familiale**

**AVIS**

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une maison uni-familiale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de volume (Titre I, articles 5§2 et 6§1) :

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

- La maison uni-familiale entre mitoyens, de gabarit bel étage +1+T est composée de 2 pièces en enfilade ;
- Les maisons sont en général couvertes par une toiture à versants ;
- La maison voisine de gauche a été agrandie avec une toiture courbe en zinc ;
- La maison voisine de droite est plus basse et est couverte d'une toiture plate ;

Considérant que le projet :

- Vise la rehausse de la maison en suivant du côté gauche de profil de la toiture courbe, et du côté droit avec un volume à toiture plate, en vue de réaliser 2 chambres supplémentaires ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- La hauteur de la façade et de la toiture (RRU, Titre I, articles 5§2 et 6§1) ;

Considérant que le projet suit le profil de la toiture courbe de la maison voisine de gauche sans respecter la pente de la rue ;

Que le projet propose un gabarit dégressif à toiture plate vers la maison voisine de droite, plus basse ;

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

- abaisser la toiture courbe en vue de respecter la pente de la rue, de l'ordre de 50cm ;
- modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-39.446-10 - Enquête n° 3976/10**

**Demandeur : M. Christian GUENERAT - TUFAL**

**Situation : Rue Général Mac Arthur, 038**

**Objet : la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale**

**AVIS**

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de volume - Titre I, chapitre II, article 4, §1, 2° et article 6, §1, 1°, en ce que l'extension dépasse le profil de la construction mitoyenne de droite au rez et au 1<sup>er</sup> étage ;

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située le long de l'avenue Général Mac Arthur, entre la rue du Pacifique et le rond-point Churchill ;
- Le bien consiste en une Maison de Maître de style « Beaux Arts ». La façade avant présente une esthétique représentative et remarquable ;
- En façade arrière, la construction présente des annexes sur plusieurs niveaux, à l'instar des habitations voisines ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation et l'extension de la maison uni-familiale ;
- Propose de rendre cette maison à très faible consommation d'énergie en l'isolant par l'intérieur et par l'extérieur (en façade arrière) et en lui conférant les technologies adéquates ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Le volume de l'extension dépassant le profil de la construction voisine de droite (construction voisine la plus profonde) au rez et au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de volume (Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I, chapitre II, article 4, §1, 2° et article 6, §1, 1°), en ce que l'extension dépasse le profil de la construction mitoyenne de droite au rez et au 1<sup>er</sup> étage ;
- Art. 207 et 333 CoBAT : bien dont la période de construction est antérieure à 1932 et inscrit d'office à l'inventaire provisoire du Patrimoine ;

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

Considérant que la maison présente des proportions et une esthétique remarquable pour une construction mitoyenne ;

Considérant qu'en façade arrière, les successions d'annexes et leur implantation se chevauchant, rendent difficile la lecture de cette façade et privent la maison d'un apport de lumière naturelle suffisant, eut égard de l'ampleur des espaces ;

Considérant que le projet d'extension s'inscrit dans la volumétrie des constructions existantes ;

Considérant que la partie de façade courbe n'est pas mise en évidence actuellement ;

Considérant que le projet présenté se veut contemporain et cohérent ;

Que la lisibilité de la façade arrière est simplifiée et rationalisée ;

Considérant que le projet réduit l'extension existante au rez-de-chaussée en mitoyenneté de gauche ;

Considérant qu'en mitoyenneté de droite, l'extension ne dépasse pas l'emprise du mur de clôture existant ;

Que néanmoins, la volumétrie dépasse très légèrement la construction voisine de droite, sans toutefois dépasser l'emprise du mur œillère existant ;

Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme peut se concevoir ;

Considérant qu'en mitoyenneté de droite, le projet ne respecte pas le Code Civil en matière de vues obliques en façade arrière, ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant qu'il s'indique de s'y conformer, en évitant la prolongation du mur mitoyen ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière et pose d'un enduit de ton clair ;

Que la teinte n'est pas précisée, ce qu'il s'indique de faire, vu les jeux de volumes et les surfaces concernées ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement des menuiseries en bois par de nouveaux châssis en bois peints en blanc ;

Considérant, qu'en séance, le demandeur exprime le souhait de placer des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques en façade arrière (sur toiture en pente et sur toiture plate de l'annexe) ;

Considérant qu'il s'indique d'éviter la création de dérogations au RRU en cas de pose sur toiture plate ;

Considérant que les futurs panneaux ne doivent pas dénaturer l'esthétique du projet ;

Considérant qu'il s'indique de présenter les plans, coupes et élévations des panneaux projetés ;

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

- Préciser la teinte de l'enduit de la façade arrière ;
- Respecter le Code Civil en matière de vues obliques à l'arrière, en évitant la prolongation du mur mitoyen ;
- Présenter les plans, coupes et élévations de pose des panneaux solaires, en évitant toute dérogation au RRU.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n°04**

**Dossier 16-39.419-10 - Enquête n°3974/10**

**Demandeur : Bouwkantoor Guido Dedeyne NV**

**Situation : Avenue Hamoir, 043**

**Objet : la démolition d'une villa et la construction d'un immeuble à 3 appartements**

**AVIS**

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de l'avis de la C.R.M.S.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-39.273-09 - Enquête n° 3979/10**

**Demandeur : M. de CASABIANCA et Mme de FOUCAULT**

**Situation : Chaussée de Saint-Job, 418**

**Objet : aménagement d'un comble et la construction de deux lucarnes, de régularisation de la construction d'une véranda et régularisation de l'aménagement de la zone de recul**

**Avis**

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un comble et la construction de deux lucarnes, la régularisation de la construction d'une véranda et de l'aménagement minéralisé de la zone de recul ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de :

o Volume : hauteur des lucarnes supérieure à 2m (Titre I, Chapitre II, article 6, §2) ;

o Aménagement minéralisé de la zone de recul (Titre I, Chapitre IV, article 11) ;

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située le long de la chaussée de Saint-Job, non loin de la rue Basse et face à l'amorce du Kauwberg. Le jardin est Orienté au Nord ;

- La maison présente un gabarit R+2+Toiture à versants et est de faible profondeur (7,50m). Le rez-de-chaussée est affecté aux espaces de services et au garage. Les espaces de vie et les chambres sont situées aux étages supérieurs ;

- Une véranda en structure alu et vitrage clair figure à l'arrière du rez-de-chaussée, et ce sur une profondeur de 1,70m ;

- La zone de recul a été aménagée en espace de stationnement ;

Considérant que le projet :

- Vise la régularisation de la véranda ;

- Vise la régularisation de l'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement (voir plan d'implantation) ;

- Propose l'aménagement du volume en toiture par une légère rehausse du faîte du toit et la construction de 2 lucarnes (façade avant et façade arrière) ;

- Remplace les menuiseries existantes en bois et vitrage teinté par des menuiseries en PVC imitation bois (chêne doré) ;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme portent sur :

- Le volume : hauteur des lucarnes supérieure à 2m (Titre I, Chapitre II, article 6, §2) ;

- L'aménagement minéralisé de la zone de recul (Titre I, Chapitre IV, article 11) ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme précitées ;

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

Considérant que la maison compte 2 chambres à coucher et des combles non aménagés de faible hauteur ;

Considérant que le projet vise à doter l'habitation de chambres à coucher supplémentaires ;

Que le volume sous toiture est difficilement aménageable comme tel ;

Que le rez-de-chaussée est affecté aux locaux de service et au garage ;

Considérant que la maison voisine de gauche a fait l'objet d'une rénovation et d'extensions récentes, laissant apparaître de légers dépassements par rapport à la façade arrière de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant que le niveau des faîtes du bien et des maisons mitoyennes est aligné ;

Que le projet prévoit une rehausse de ce niveau et une légère remontée de mitoyen en façade arrière par rapport à la maison voisine de droite ;

Considérant que la rehausse du faîte constitue une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de volume (Titre I, chapitre II, article 6, §1, 2°) ;

Considérant que la rehausse est minime et permet une bonne habitabilité des chambres sous toiture ;

Considérant que la différence de hauteur ne se percevra pas depuis la rue ni depuis la zone verte faisant face au projet ;

Considérant que la dérogation peut se concevoir ;

Considérant qu'en façade avant, la lucarne est prévue en retrait par rapport au plan de façade ;

Que la lisibilité de la toiture est assurée ;

Considérant qu'en façade arrière, la lucarne est plus imposante car alignée au plan de façade ;

Que le bien voisin de gauche compte également un étage de ce type, mais sur toute la largeur de sa façade ;

Considérant que le dossier ne mentionne pas la teinte du matériau de toiture à versants ;

Qu'en façade avant, l'habillage de la lucarne est prévu en zinc ton quartz ;

Qu'en façade arrière, cet habillage est prévu en tuiles de terre cuite ton orange rouge ;

Considérant qu'il s'indique de minimiser l'impact de cette extension, compte tenu du contexte architectural et paysager ;

Considérant qu'il s'indique de proposer une finition de type homogène et d'une tonalité mieux intégrée aux couvertures de toitures ;

Considérant, qu'en façade arrière, afin de conserver la lisibilité des volumes et répondre au bon aménagement des lieux, il s'indique d'accoler la lucarne à celle de la maison voisine de gauche ;

Considérant qu'il s'indique également d'abaisser le niveau de la rive horizontale afin de l'aligner à celle de la lucarne voisine (création d'une lucarne avec toiture en pente) ;

Considérant qu'il s'indique également d'abaisser le niveau de la rive horizontale de la lucarne en façade avant et de minimiser l'épaisseur des batées de la lucarne ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures en bois, par des châssis en PVC imitation chêne doré ;

Considérant que l'habitabilité des espaces intérieurs sera améliorée, notamment par le remplacement du vitrage coloré par du vitrage clair ;

Considérant que l'esthétique des nouveaux châssis s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant que la véranda du rez-de-chaussée consiste en une transition entre les locaux de service et le jardin ;

Que cette construction est peu profonde et s'insère dans le cadre bâti ;

Qu'elle peut se concevoir ;

Considérant que le permis d'urbanisme d'origine renseigne une zone de recul partiellement verdunisée ;

Que cette zone de recul a été quasi intégralement minéralisée et affectée en parking ;

Qu'il s'indique de conserver une transition végétale entre les zones bâties et la zone verte du Kawberg ;

Que la zone de recul doit être maintenue verdurisée, hormis les voies d'accès au garage et au bâtiment ;

Qu'il s'indique de présenter un plan paysager de cette zone en ce sens ;

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

- Accoler la lucarne arrière à celle de la maison voisine de gauche et aligner le niveau de la rive horizontale à celui de la lucarne voisine (création d'une toiture en pente). Solliciter la dérogation au RRU ;
- Abaisser le niveau de la rive horizontale de la lucarne avant et minimiser autant que possible l'épaisseur des joues et battées de cette lucarne ;
- Mentionner la teinte du matériau de toiture à versants ;

- Minimiser l'impact des lucarnes, compte tenu du contexte architectural et paysager en proposant une finition d'une tonalité mieux intégrée au cadre bâti environnant ;
- Conserver une transition végétale entre les zones bâties et la zone verte du Kauwberg en maintenant la zone de recul verdurisée, hormis les voies d'accès au garage et au bâtiment, et présenter un plan paysager de cette zone en ce sens ;
- Modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n°06**

**Dossier 16-39.466-10 - Enquête n° 3975/10**

**Demandeur : Monsieur CAMMAERTS**

**Situation : avenue Houzeau, 080**

**Objet : la construction d'une piscine**

**AVIS**

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Que les réclamations portent essentiellement sur les risques de bruit provoqués par l'usage de la piscine ou des installation ;

Vu l'avis du service vert ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50 (AGRBC du 27/05/1999) ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une piscine ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au PPAS en terme d'implantation ;

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

- la maison 3 façades bénéficie d'un jardin large de 12m et profond de  $\pm$  17m, orienté à l'Est ;
- les maisons voisines, entre mitoyens, ont un parcellaire plus étroit ;

Considérant que le projet :

- vise la construction d'une piscine de 4\*8m implantée au milieu du jardin ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- porte sur l'implantation, les piscines devant être implantées à 5m de toutes limites de parcelle ; le fond de la parcelle est en zone de protection d'arbres ;

Considérant que la largeur du parcellaire ne permet pas de respecter la distance de 5m entre la piscine et les limites latérales ;

Que le parcellaire est fort étroit ;

Que la piscine occupe une grande partie du jardin ; considérant que les limites de la parcelle sont largement plantées ;

Considérant que le projet n'a pas d'impact vers la zone de protection de l'Athénée Uccle I ;

Considérant que les plages proposées se limitent à 0,3m ;

Considérant que les pompes ne peuvent causer de nuisances sonores pour les constructions voisines ;

Qu'il y a lieu de placer la pompe dans les caves de la maison ou de les enterrer ;

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

- placer les pompes de la piscine en cave comme indiqué par le demandeur en séance.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-39.369-10 - Enquête n° 3980/10**

**Demandeur : M. P. KAYENBERGH et Mme V. VANDENBERGHE**

**Situation : Avenue de l'Aulne, 055**

**Objet : l'extension d'une habitation uni-familiale (ajout d'un étage) et la régularisation de la minéralisation de la zone de recul**

**AVIS**

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur l'extension d'une habitation uni-familiale (ajout d'un étage) et la régularisation de la minéralisation de la zone de recul ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de :

- Volume : Titre I, chapitre II, art. 4, 2° et art. 6, 2°, en ce que, pour la partie avant, le volume de l'extension dépasse le volume de la toiture de l'immeuble de droite. Pour la partie arrière, l'extension dépasse la profondeur de la construction voisine de droite, l'élément de référence étant le plan de façade et non le balcon débordant ;
- Esthétique : Titre I, chapitre IV, article 11, en ce que la zone de recul a été minéralisée et sert de stationnement ;

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située non loin de l'angle formé par l'avenue de l'Aulne et par l'avenue Docteur Decroly ;
- Le bien présente un gabarit R+2+toiture plate et dispose d'une assez faible profondeur. Le rez-de-chaussée est affecté au garage et aux caves. Les pièces de vie et les 2 chambres à coucher se répartissent sur les étages supérieurs ;
- La maison voisine de gauche présente un gabarit similaire. La maison voisine de gauche présente un niveau de plus et une toiture « Mansart » ;
- La zone de recul est minéralisée, sauf en mitoyenneté ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation et l'extension de la maison d'habitation en optant pour la création d'un étage supplémentaire en vue d'y accueillir 2 chambres à coucher supplémentaires et une salle de bain ;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme portent sur :

- Volume : Titre I, chapitre II, art. 4, 2° et art. 6, 2°, en ce que, pour la partie avant, le volume de l'extension dépasse le volume de la toiture de l'immeuble de droite. Pour la partie arrière, l'extension dépasse la profondeur de la construction voisine de droite, l'élément de référence étant le plan de façade et non le balcon débordant ;
- Esthétique : Titre I, chapitre IV, article 11, en ce que la zone de recul a été minéralisée et sert de stationnement ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme précitées ;

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

Considérant que les étages de vie et les chambres se répartissent sur les étages supérieurs ;

Que la maison d'habitation dispose de 2 chambres à coucher ;

Considérant que la maison voisine de droite est plus haute d'un niveau et présente une partie de pignon en attente inesthétique ;

Considérant que le projet propose l'ajout d'un étage dans l'alignement des façades avant et arrière ;

Considérant que le projet d'extension maintient la lisibilité de la corniche existante et propose une façade recouverte d'un parement en zinc ;  
Considérant qu'il s'indique d'atténuer l'impact de la rehausse en prévoyant un brisis s'alignant au profil de la construction voisine de droite ;  
Considérant que le nouveau pignon créé par rapport à la maison voisine de gauche est prévu isolé et enduit ;  
Considérant que ces matériaux s'inscrivent dans l'esthétique du bien et des constructions environnantes ;  
Considérant que les proportions des baies s'inscrivent dans la composition générale des façades ;  
Considérant que, par endroits, cette rehausse déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de volume ;  
Que ces dépassements sont minimes, sont dus aux différents décrochements en façade avant et arrière des biens voisins ;  
Que ces dérogations peuvent se concevoir moyennant la création du brisis ;  
Considérant que la zone de recul a été minéralisée, par rapport à la situation existante de droit des permis d'urbanisme 14.701(1950)+36.563(2004), en ce que seules les limites mitoyennes demeurent verdurisées ;  
Considérant que ces travaux sont contraires aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'aménagement de cette zone, ce qui ne peut se concevoir ;  
Considérant que plusieurs zones de recul voisines sont plus amplement verdurisées ;  
Qu'il s'indique, en conséquence de remettre cette zone en état initial en aménageant une partie plantée entre la porte de garage et l'accès à la porte d'entrée de la maison ;  
Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- Atténuer l'impact de la rehausse en prévoyant un brisis s'alignant au profil de la construction voisine de droite ;
- Restituer la zone de recul conformément à la situation existante de droit en verdurant la portion située entre la porte de garage et la porte d'entrée, et ce sur toute la profondeur de la zone ;
- Modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n°08**

**Dossier 16-39.201-09 - Enquête n°3978/10**

**Demandeur : KOSALISE SA c/o Mr Alexandre Kosa**

**Situation : Rue Beeckman, 026**

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

**AVIS**

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation ;

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

Considérant que la demande porte sur la rénovation et l'extension d'une maison de repos ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme d'implantation et de volume et de l'application de la prescription générale 06 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;

Vu l'avis du service Voirie ;

Vu l'avis du SIAMU ;

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

- L'immeuble de gabarit bel étage + 3 est affecté à une seigneurie de 55 lits ;
- La partie administrative est séparée de l'immeuble par un passage ;
- Selon la note explicative, le personnel est de 17 ETP et se déplace essentiellement en transports en commun, les visites régulières concernent 10% des résidents ;
- Le sous-sol ne couvre pas l'entièreté du bâtiment ;
- Le site comprend la partie administrative de gabarit R+1+T, séparée de la seigneurie par un accès piétonnier ;
- Le site comprend un jardin orienté Est et une parcelle donnant chaussée d'Alseberg ;
- L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit R+5 implanté en recul et R+3 latéralement, implanté à l'alignement, il est affectée à une seigneurie ;

Considérant que le projet vise :

- l'extension du nombre de chambres (de 55 à 74 lits) ;
- la rehausse d'un niveau sous toiture ;
- l'extension arrière et en intérieur d'îlot sous forme de gabarit R ou R+1, couvert d'une toiture végétale ;
- l'extension des sous-sol en vue d'y aménager le restaurant, les cuisines et le salon ;
- la rénovation en profondeur des installations existantes pour améliorer les chambres et la qualité des services ;
- la rénovation des façades et en change l'esthétique pour une meilleure isolation thermique de l'immeuble ;
- la construction d'une verrière entre la seigneurie et l'administration ;
- à l'arrière du bâtiment administratif, une extension accueil une cage d'escalier et un ascenseur ;

Considérant que les dérogations portent sur le Règlement régional d'urbanisme :

- Implantation (Titre I, article 4, §1, 2°) pour la construction des chambres en intérieur d'îlot ;
- Volume (titre I, article 6) pour la rehausse de l'immeuble principal ;

Considérant que le projet vise l'augmentation du nombre de chambres d'une seigneurie de capacité moyenne ;

Que le projet vise une rénovation lourde du bâtiment existant ;

Que le nombre de lits reste adapté à l'échelle d'un quartier (inférieur à 80 lits) ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble est un des plus élevé de la rue ;

Que l'immeuble voisin de gauche est plus haut, mais est implanté en recul dans sa partie centrale ;

Que la rehausse d'un étage sur le bâtiment existant est trop importante pour le gabarit de la rue ;

Que pour diminuer l'impact du projet, il y a lieu d'inscrire le gabarit de l'étage complémentaire dans une pyramide à 45° hors tout, sur les 3 façades ;

Considérant que le projet met à profit un espace en sous-sol à créer pour y aménager le restaurant et un salon ouvert sur une cour basse, ce qui entraîne des travaux en sous-œuvre important ;

Considérant que l'extension arrière s'appuie sur les murs mitoyens de la seigneurie voisine ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- actes et travaux en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet s'étend en intérieur d'îlot avec un gabarit R et s'étend à un gabarit R+1 en profitant de la dénivelée du terrain ;

Que cette implantation permet d'offrir des chambres donnant sur jardin avec bonne orientation ;

Que la profondeur de l'îlot est importante et comprend des constructions basses ;

Que le projet a peu d'impact volumétrique en intérieur d'îlot ;

Que les toitures plates sont verdurisées ;

Considérant que le projet a cependant une emprise importante en intérieur d'îlot ;

Considérant que celle-ci doit être diminuée afin de conserver une part plus importante de pleine terre ;

Que le projet entraîne l'abattage de 5 arbres ;

Que l'aménagement des abords prévoit la plantation d'arbres palissés le long des murs mitoyens ;

Considérant que la demande ne porte pas sur la parcelle attenante et aboutissant à la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de parking ;

Que ce type d'équipement engendre peu de déplacements ;

Que l'augmentation du personnel lié à la demande est de 5.8 équivalents temps plein ;

Que 90% du personnel se déplace en transports en commun ;

Que le quartier est bien desservi en transports en commun ;

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

- inscrire l'étage complémentaire dans une pyramide à 45° hors tout, sur la façade côté Beeckman afin de réduire l'impact de la rehausse dans le paysage de la rue et sur les maisons qui font face au projet ;

- Réduire l'impact en intérieur d'îlot par exemple en implantant les chambres de la 1<sup>ère</sup> aile parallèle au couloir ou en ajoutant un étage à la 2<sup>ème</sup> aile et en réduisant la 1<sup>ère</sup> aile au couloir d'accès et en agrandissant le salon commun. Le second exemple impose de représenter la demande à l'enquête publique ;

- corriger le formulaire de la demande (nombre de lits cadre VII) ;

- prévoir une citerne d'eau de pluie conforme au RRU avec un bassin d'orage de même capacité ;

- modifier les formulaires en conséquence.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n° 09**

**demande de permis de lotir n°499bis**

**Demandeur : S.A. IDARO c/o Mr Pierre-Yves Thiery**

**Situation : rue du Château d'eau, 124**

**Objet : création de 3 lots pour maisons uni-familiales**

**Avis : site classé.**

**AVIS**

Vu la demande de permis de lotir introduite par la SA IDARO c/o Mr Pierre-Yves Thiery, en vue de lotir (création de 3 lots, une parcelle hors lotissement étant réservée à la maison n°124) un bien sis rue du Château d'Or, n°124 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 29bis (AGRBC du 12.07.2007) ;

Considérant que la partie du bien longeant la rue du Château d'eau, site classé, fait partie du classement ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un accusé de réception par le fonctionnaire délégué en date du 08.06.2010 et est soumise à l'avis de la Commission de concertation en application de l'article 207§1er, al.4 du CoBAT ;

Vu l'avis favorable de la CRMS, émis en séance du 15.06.2010 ;

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation en date du 30.06.2010 ;

Considérant que la demande a été modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT en date du 05.08.2010 en vue d'être présentée à l'avis de la Commission de concertation ;

Que ces plans modifiés visent à répondre aux objections invoquées dans le report d'avis de la commission de concertation et visent en outre une simplification du volume des maisons à bâtir ;

Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 déroge au PPAS en terme de volume par la suppression des toitures à versants ;

Que l'article 155§2 du CoBAT impose qu'une telle dérogation soit soumise aux MPP ;

Que le demandeur a annoncé, en séance publique de la Commission, solliciter cette dérogation ;

La Commission de concertation constate que la procédure doit en conséquence être reprise au stade de l'enquête publique après modification des formulaires de demande et introduction de tous les documents, indicés et datés.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n° 10**

**Projet de règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux**

**Demandeur : Administration Communale d'Uccle**

**AVIS**

La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure.

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

### Commission de Concertation séance du 8 septembre 2010 objet n°11

**Dossier 16-39.565-10 (art.177)**

**Demandeur : ASBL Paroisse Orthodoxe Russe de St-Job c/o M. Dimitri DE HEERING**

**Situation : Avenue du Manoir, 08**

**Objet : la restauration de l'église orthodoxe russe et l'abattage de 5 arbres**

### AVIS

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

Considérant que la demande porte sur la restauration de l'église orthodoxe russe et l'abattage de 5 arbres ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du bien classé (article 235 du CoBAT) ;

Vu l'avis de la CRMS ;

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

- L'église présente un état de vétusté général tant intérieur qu'extérieur ;
- L'église et ses abords ont été classés le 24 juillet 1984 ;

Considérant que le projet vise :

- l'abattage de 5 arbres ;
- la rénovation des toitures en cuivre, la restauration en cuivre de la coupole (actuellement en acier suite à un incendie) ;
- la restauration du dallage du centre de la nef sur dalle isolée ;
- l'enlèvement du parquet du sanctuaire (qui n'est pas d'origine) et pose de dalles de terre cuite sur dalle isolée ;
- la restauration des dallages extérieurs ;
- la remise en peinture intérieur et extérieur, des châssis et clôtures métalliques ;

Considérant que les travaux visent la restauration du Monument ;

Vu les efforts considérables de restauration envisagés ;

Vu l'intérêt historique du bâtiment ;

Considérant que la restauration est nécessaire ;

Considérant que la CRMS demande de retirer l'aspect de la rénovation des abords afin de les étudier en relation avec la situation d'origine ;

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

- rencontrer les remarques de la CRMS.

**Avis FAVORABLE** pour la restauration du bâtiment à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n°12**

**Dossier 16-39.464-10**

**Demandeur : GENERATION INVEST sa c/o M. Philippe CORBETTO**

**Situation : Avenue Brugmann, 319**

**Objet : la rénovation et la transformation d'un immeuble de bureaux, bibliothèque et logement, et création de 4 logements + 1 bureau indépendant**

**AVIS**

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

Considérant que la demande porte sur la rénovation et la transformation d'un immeuble de bureaux, bibliothèque et logement, et création de 4 logements + 1 bureau indépendant ;

Considérant que la demande se conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- Le bien mitoyen est situé à proximité de l'angle formé par l'avenue Brugmann et par l'avenue de Messidor ;
- L'immeuble se présente comme une double maison, de gabarit rez bel étage + 2 + toiture à versants ;
- La construction présente un volume en annexe, de forme courbe et s'étendant relativement profondément vers l'intérieur de l'îlot. Cette extension est limitée à 1 niveau ;
- On note un gabarit abritant la cabine technique de l'ascenseur, sur la gauche de l'immeuble ;
- Le façade à rue du bien s'inscrit dans la typologie des constructions de cette artère passante et remarquable ;

Considérant que le projet :

- Prévoit la transformation et la rénovation de l'immeuble ;
- Propose le changement d'affectation des locaux ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- Le bien est situé en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

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

Considérant que l'immeuble a fait l'objet de plusieurs extensions dont notamment l'ajout de 2 niveaux sur la gauche, alignant le niveau des corniches à rue, ainsi qu'une importante extension au rez-de-chaussée, abritant une bibliothèque ;

Considérant qu'actuellement, le bien est affecté en bibliothèque, bureaux aux étages et un logement au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que le projet prévoit la suppression d'une partie de l'annexe existante afin de densifier l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet propose 4 logements et 1 bureau avec locaux d'archives et salle de réunion ;

Considérant les dimensions de cette double maison d'habitation ;

Que la réaffectation en 4 logements aux dimensions confortables peut se concevoir, compte tenu de l'habitabilité qu'offre le projet ;

Qu'au sous-sol, il est prévu de réhabiliter le garage et d'offrir 1 emplacement de stationnement ainsi que des caves privatives ;

Que le quartier est bien desservi en transports en communs ;

Qu'à cet égard, l'immeuble est situé face à un arrêt de tram ;

Que la note explicative jointe au dossier mentionne des boxes de garage à louer dans le quartier ;  
Que le quartier est principalement résidentiel ;  
Que la création de ces 4 logements peut se concevoir ;  
Considérant néanmoins que le projet prévoit 2 importantes lucarnes en façade à rue ;  
Que ces lucarnes permettent une meilleure habitabilité des 2 chambres à coucher ;  
Que les dimensions de ces lucarnes sont disproportionnées, vu le gabarit de l'immeuble et la nomenclature des façades ;  
Qu'il s'indique de proposer des lucarnes plus réduites, voire de les dédoubler afin de les inscrire dans le prolongement des travées de baies existantes ;  
Considérant que les proportions de la lucarne arrière permettent une bonne habitabilité des pièces de vie et s'intègrent au caractère de cette façade arrière ;  
Considérant que le projet prévoit des espaces extérieurs au profit des logements, dont notamment le jardin pour le logement du rez, et des terrasses dirigées vers le centre de la façade à l'arrière ;  
Que ces terrasses sont cachées par rapport à la maison voisine, par l'annexe mitoyenne existante figurant sur la gauche de la parcelle ;  
Que la toiture plate de cette annexe est prévue non accessible ;  
Considérant que le projet prévoit la mise en peinture de la façade avant, de teinte gris foncé ;  
Que cette option altère les qualités esthétiques de cette maison, et porte atteinte à la ZICHEE, ce qui ne peut se concevoir ;  
Qu'il s'indique en conséquence de prévoir une teinte plus claire pour la mise en peinture de la façade avant ;  
Considérant le remplacement de la porte d'entrée ;  
Considérant que ses proportions (ouvrant, pleins, vides, ...) ne respectent pas la composition d'origine ;  
Considérant qu'il s'indique de retravailler l'ensemble de la porte d'entrée (bois) en retrouvant des proportions similaires à celles d'origine (ouvrant de porte haut, allège réduite, augmentation de la partie vitrée de l'imposte, vitrage opalin, ...) ;  
Considérant que la porte de garage sera remplacée par une porte sectionnelle en acier laqué ;  
Considérant que cette esthétique rompt l'harmonie de cet ensemble architectural cohérent ;  
Considérant qu'il s'indique de redessiner la porte de garage en privilégiant les éléments en bois ;  
Considérant qu'il s'indique de répondre aux conditions émises par le SIAMU, et notamment en ce qui concerne l'issue des locaux en sous-sol ;  
Que ces modifications seront perceptibles depuis la ZICHEE ;  
Qu'elles devront faire l'objet d'une attention particulière ;  
Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure ;

- Revoir les proportions des lucarnes en façade avant en les inscrivant en recul significatif par rapport au plan de façade et en les divisant dans le prolongement des travées de baies aux étages inférieurs ;
- Proposer une teinte plus claire pour la mise en peinture de la façade avant ;
- Retravailler l'ensemble de la porte d'entrée (en bois) en retrouvant des proportions similaires à celles d'origine (ouvrant de porte haut, allège réduite, augmentation de la partie vitrée de l'imposte, vitrage opalin, ...) ;
- Redessiner la porte de garage en privilégiant les éléments en bois ;
- Répondre aux conditions émises par le SIAMU, notamment en ce qui concerne les interventions visibles depuis la ZICHEE ;
- Modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**

**Commission de Concertation**

**séance du 8 septembre 2010**

**objet n°13**

**Dossier 16-39.606-10 (art.177)**

**Demandeur : Administration Communale d'Uccle, Service Travaux**

**Situation : Avenue De Fré, 044**

**la restauration de la Ferme Rose**

**AVIS**

Vu le rapport de présentation du projet, les études approfondies historiques et techniques jointes au projet ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en ZICHEE et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°2B (AR du 26/07/1967) ;

Considérant que la demande porte sur la restauration de la Ferme Rose ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission en raison du classement de ce bien le 13 juillet 1971 (article 235), ainsi qu'en raison de la présence d'une ZICHEE au PRAS ;

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

- Le bâtiment de la ferme a été bâti sur un plan quadrilatère, selon le modèle des grosses ferme brabançonne ;
- Mentionnée dès le XII ième siècle, les différents bâtiments de la Ferme Rose (autrefois Hof Ten Hove) furent implantés au fil du temps dans la vallée de l'Ukkelbeek et étaient entourés de prairies ;
- Ayant subis de nombreux remaniements au fil des temps, seuls les bâtiments de l'aile Sud et pour partie Ouest ont subi une importante rénovation au début des années '70' ;
- L'aile Nord s'est écroulée en 1954 et l'aile Sud en 1980 ;
- Les bâtiments sont occupés par un théâtre et des ateliers pour enfants, ainsi que pour certaines manifestations publiques ;

Considérant que le projet :

- Maintient les bâtiments en leur état ;
- Prévoit la rénovation profonde des façades afin d'en assurer la pérennité, refait certaines baies et portes (notamment le remplacement du linteau de la porte cochère) dans leurs esthétique constructive d'origine ;
- Rénovent et implante des sanitaires répondant aux normes actuelles pour les locaux ;
- Restructure et met aux normes actuelles les installations techniques de l'ensemble ;
- Restructure les espaces de réception du public ;
- Rénovent les locaux et crée un logement aux normes actuelles pour assurer la sécurité sociale du lieu ;
- Crée une cabine haute tension en sous-sol dans la zone latérale de la parcelle, accessible par les caves de l'aile Ouest ;
- Conserve l'aspect paysager de la cour intérieure ;

Considérant que le projet améliore tant la pérennité, l'esthétique que la viabilité de ce très ensemble patrimonial ;

Considérant que la rénovation s'inscrit également dans les perspectives de développement durable par une isolation complète et discrète des ouvrages ;

Considérant que la création d'un logement de concierge participe à la pérennité des ouvrages et leurs sécurité ;

Considérant que les salles rénovées vont étendre les possibilités d'usage de ces locaux historiques ;

Considérant que si des fouilles devaient encore avoir lieu, il y aurait lieu de les prévoir avant le début des travaux et non avant l'obtention du permis ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur les travaux prévus pour un bien classé : article 235 (avis et pas enquête), et que ceux-ci répondent au bon aménagement des lieux pour assurer leur pérennité et leur accès au public.

**Avis FAVORABLE** sous réserve de prendre en compte les remarques techniques de l'avis conforme de la CRMS

La Commune demanderesse s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 septembre 2010**  
**objet n°14**

**Dossier 16-39.255-09 - Enquête n°3907/10**

**Demandeur : M. et Mme Berthelet**

**Situation : Rue Colonel Chaltin, 072**

**L'extension d'une maison uni-familiale (2<sup>ème</sup> inscription - voir PV du 12.05.10)**

**AVIS**

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation ;

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

Considérant que la demande porte sur l'extension d'une maison uni-familiale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5.2°) ;

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

- La maison de gabarit bel étage + 1 + T Mansart est implantée en recul ;
- La haie fermant la zone de recul n'est pas implantée à l'alignement, facilitant les manœuvres, la rue Chaltin étant étroite sur ce tronçon ;
- Le stationnement n'est pas possible en voirie ;
- La maison bénéficie d'un garage ;
- La zone de recul à gauche de l'accès au garage est verdurisée ;
- La zone latérale de gauche est large de +/- 8.7m, celle de droite est très étroite ;
- La profondeur de la zone de recul de l'ensemble des maisons voisines de gauche est moins profonde de 5m ;
- La maison de gauche est implantée à la mitoyenneté ;
- La façade avant de la maison présente un bow-window sur deux niveaux au-dessus de l'entrée du garage ;

Considérant que le projet tel qu'introduit :

- Vise l'extension de la maison en façades avant et latérale en vue de :
  - Créer un garage pour 2 voitures ;
  - Agrandir le séjour au bel étage ;
- Vise la création d'un car-port prolongé d'une rampe montante vers le jardin, entre le nouveau garage et le mur mitoyen ;
- Réduit en conséquence fortement la verdurisation de la zone de recul ;
- Modifie fortement la façade avant, proposant un style moderne de l'extension ;
- Vise la création d'une lucarne sur le versant arrière en vue d'améliorer le volume d'une chambre ;
- Aménage la toiture plate en terrasse, dans le prolongement de cette chambre ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- la modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5.2°),

Considérant que suite à l'avis de la Commission de concertation, le projet a été modifié et se limite à :

- l'extension latérale du garage en alignant la façade au bow-window ;
- l'élargissement de l'accès carrossable à ce second garage, sans élargir le portique d'entrée ;
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension et le percement d'une baie en façade latérale ;
- l'aménagement d'une rampe le long de la zone de manœuvre afin de relier la zone latérale de gauche ;
- la création d'une lucarne sur le versant arrière en vue d'améliorer le volume d'une chambre ;
- l'aménagement de la toiture plate en terrasse, dans le prolongement de cette chambre ;

Considérant que le projet modifié répond à l'avis de la commission de concertation en maintenant la façade avant à partir du bel étage et utiliser le potentiel de la parcelle en zone latérale ;

Que la suppression du cap-port réduit la modification de la zone de recul ;

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

**Avis FAVORABLE**