

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 8 février 2012**  
**Objet n°2**

**Dossier 16-40235-2011- Enquête n° 2/12**

**Demandeur : Monsieur Fischgrund Bernard Dorim S.P.R.L.**

**Situation : Avenue de Messidor 143**

**Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de 3 appartements**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40235-11 introduite par Monsieur Fischgrund Bernard Dorim S.P.R.L. visant la transformation et l'extension d'un immeuble de bureau en 3 appartements sur le bien sis Avenue de Messidor 143;

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

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

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

- o Dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : §1, 1° et Art. 6 Toiture (hauteur),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09.01 au 23.01.2012 et les réclamations qui portent essentiellement sur la promiscuité des terrasses et la rehausse qui augmente l'ouvrage de l'immeuble sur les façades paires de l'avenue ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 30.12.2011;

**4 : description Sitex**

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

- o L'immeuble est situé à l'angle de l'avenue Messidor et de la rue des Balkans, il présente un gabarit R+2,
- o Le rez est totalement bâti, la cour ayant été couverte,
- o L'immeuble se prolonge le long de la rue des Balkans par une pièce étroite sur 2 niveaux,
- o Il est affecté en bureau (PU ministre 34070),
- o la façade arrière est orientée au Sud,
- o les gabarits de la rue de Messidor sont variables, composés de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o le changement d'utilisation de l'immeuble de bureau en logements,
- o au rez, aménage un appartement de 2 chambres avec bureau, démolit la couverture de la cour, étend l'appartement pour aménager un salon donnant sur une petite cour (1.9m de l'axe mitoyen),
- o au 1<sup>er</sup> étage, aménage un appartement de 3 chambres avec terrasse sur l'extension du rez,
- o au 2<sup>ème</sup> étage, aménage un duplex de 3 chambres, avec terrasse sur l'annexe située le long de la rue des Balkans, avec recul planté de 1.9,
- o la création d'un étage en recul sur la toiture plate,
- o aménage une terrasse pour la partie haute du duplex en toiture et une partie de toiture verte le long de l'avenue Messidor,
- o remplace les châssis,
- o crée une baie sur l'angle,
- o pour l'étage en recul, propose un bardage de teinte gris beige (de type Sidings),

**6 : motivation sur la demande**

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée ne maintient qu'une petite cour à l'usage d'un appartement de 2 chambres;

Qu'il y a lieu au contraire de recréer la cour afin d'offrir un espace extérieur suffisant qui est bien orienté au Sud;

Vu la variation de gabarit dans le quartier, l'étage en recul en toiture permet l'aménagement d'un appartement en duplex;

Que cependant, le projet, situé au Sud des maisons paires de la rue, la rehausse augmente l'ombre portée sur les maisons ;

Considérant que la superficie de bureau doit être déduite de la CaSBA à l'occasion du changement d'utilisation;

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

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

- o Au rez-de-chaussée renoncer à l'extension en recréant la cour et créer un local vélo ;
- o Créer éventuellement un balcon au 1<sup>er</sup> étage d'une profondeur de maximum 2m,
- o Renoncer à l'étage en recul et à tout aménagement de terrasse sur cette toiture plate,
- o Prévoir un panneau opaque latérale à la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension du rez limite de manière trop importante l'espace extérieur et la rehausse accentue l'ombre portée de l'immeuble sur les façades voisines,
- o Visent à supprimer les dérogations,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 8 février 2012**  
**Objet n° 03**

**Dossier 16-40220-2011- Enquête n° 0286/12**

**Demandeur : Madame de Schilppe Elisabeth**

**Situation : Rue Victor Allard 191**

**Objet : la mise en conformité de la situation existante pour : l'extension en toiture, le placement d'une lucarne en façade arrière, une véranda et l'extension à l'arrière du bâtiment**

---

**AVIS**

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de renseignements concernant l'agrandissement de la maison voisine au n°187.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 février 2012**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-40240-2011- Enquête n° 004/12/12**

**Demandeur : Monsieur Christoffersen Poul Skytte**

**Situation : Avenue de Foestraets 27**

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

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40240, introduite par Monsieur Christoffersen Poul Skytte visant la transformation d'une maison uni-familiale sur le bien sis Avenue de Foestraets 27;  
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;  
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter Quartier Sud/Est (AGRB 10/06/1993) auquel, il déroge en matière de :

- D'implantation ( dérogation à la pyramide de dégagement des volumes en zone latérale) en application de l'art. 155 §2 du COBAT ;

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

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

- L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) énoncée ci-avant ;
- L'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT pour bien datant d'avant 1932 et inscrit d'office à l'inventaire ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/01/2012 au 23/01/2012 et 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 29/12/2011

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- L'avenue de la demande comprend plusieurs maisons d'avant 19302 et caractéristique du style moderniste ;
- Implantée avec recul par rapport à la rue et au milieu de sa parcelle, la maison de la demande présente un gabarit de R+1+étage en recul par rapport à la rue ;
- Très sobre et en brique rouge brune, elle dispose de larges fenêtres et d'une cage d'escalier aux fenêtres très typiques de l'époque
- Le jardin comprend un beau couvert végétal qui participe au caractère vert du quartier ;
- Le terrain présente une faible pente parallèle à l'avenue ;
- Les villas voisines sont implantées à distance ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison uni-familiale ;
- Conserve l'ensemble des volumes principaux existants ;
- Restructure les espaces en vue de doter ce logement du confort actuel et modifie en conséquence quelque peu les ouvertures existantes ;
- Crée notamment un large bow-window en façade jardin au rez et au premier étage, afin d'ouvrir largement les espaces de vie sur le jardin ;
- Crée une petite extension de l'étage en toiture sur la toiture terrasse existante, avec de larges reculs par rapport aux nu des façades, afin d'ajouter un bureau accessoire à cette habitation et une chambre supplémentaire ;

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet respecte les caractéristiques architecturales de la maisons existantes ;

Considérant que les modifications de façade et les grandes ouvertures sont créées du côté du jardin non visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la petite extension de l'étage en toiture se fait en recul par rapport à la façade avant et est entièrement vitrée, ce qui conserve la lisibilité du volume initial ;

Considérant que le parti architectural du projet d'extension s'intègre aux volumes existants ;

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

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

- L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) porte sur la petite extension de la chambre de l'étage toiture qui dépasse quelque peu du dégagement pyramidal permis en zone latéral du projet et que celui-ci peut s'envisager en raison de son caractère minimaliste ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite l'observation suivante :

- L'application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT pour bien à l'inventaire, que le projet respecte tant pour ses caractéristiques que pour ses volumes , et tout en restructurant les espaces intérieurs au profit du confort actuel.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 février 2012**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-40152-2011- Enquête n° 001/12**  
**Demandeur : Monsieur Ballet Thierry ATLA scprl**  
**Situation : Avenue des Statuaires 135**  
**Objet : la construction d'un immeuble de 2 logements**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40152 introduite par Monsieur Ballet Thierry ATLA scprl visant la construction d'un immeuble de 2 logements sur le bien sis Avenue des Statuaires 135;

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

Que la demande déroge au RRU en matière de :

- o profondeur de la construction : dérogation à l'art.4 du titre I ;
- o hauteur de la façade avant :dérogation à l'art.5 du titre I ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs énoncés ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/01/2012 au 23/01/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- La perte d'ensoleillement et de luminosité surtout au niveau des 2 et 3<sup>ème</sup> étages ;
- La perte d'intimité due au débordement de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage de plus de 6m par rapport à la façade arrière existante.
- Les nuisances sonores engendrées par le futur ascenseur.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21/12/2011 ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, implanté avec une zone de recul par rapport à la rue ;
- o La rue de la demande est en pente ascendante vers le Sud et comprend à l'endroit de la demande plusieurs ensembles de maison groupées ;
- o La parcelle du demandeur se situe en about d'un ensemble de deux maisons uni-familiales existantes, de gabarit R+1+toiture ;
- o Elle a comme voisine de gauche une maison uni-familiale nettement plus importante en profondeur, de gabarit similaire à celle de droite, mais disposant d'un pignon en troisième façade, ce qui rend sa volumétrie nettement plus importante, celle-ci étant renforcée par la forte pente de la rue à cet endroit ;
- o Les rénovations et constructions plus récentes dans le quartier font apparaître de petits immeubles à appartements en about de ces rangés de maisons existantes, de gabarit R+2 ou 3 étages
- o La maison voisine de droite, anormalement peu profonde, fait l'objet d'un permis N° 40322 également en cours de procédure pour un agrandissement en façade arrière et au rez-de-chaussée ;
- o Le terrain est profond, ce qui permet d'assurer un beau jardin à la construction ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose la construction d'une maison bi-familiale en about des deux maisons existantes;

- De gabarit R+3, la construction à toiture plate joue sur les volumes afin de limiter les héberges avec la maison voisine mitoyenne, tant en implantation, qu'en volume :
  - L'ensemble des deux maisons existantes est implanté avec un recul nettement plus important par rapport à la rue que les maisons voisines de gauche, ce qui justifie que le projet s'implante légèrement en avant de la maison existante afin de créer un raccord plus harmonieux avec cette situation ;
  - Le terrain montant par rapport à la maison voisine de droite, le projet crée des héberges successives afin d'en limiter l'impact ;
- Le projet prévoit une profondeur de bâtisse plus importante que la maison voisine mitoyenne, importante au rez-de-chaussée, objet de la dérogation à l'implantation et réduite aux étages à 1,30 mètres ;
- De caractère architectural contemporain, le projet présente des jeux de volumes et de façade intéressants avec de larges ouvertures ;
- Par ses reculs successifs, les logements disposent de terrasses, plantées sur leurs abords pour certaines, afin de conserver l'intimité par rapport aux voisins

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

Considérant que le programme, à l'instar d'autres petits immeubles dans la rue, s'inscrit dans le tissu bâti environnant ;

Considérant que le parti architectural de qualité du projet permet d'en limiter l'impact volumétrique vis-à-vis de la maison voisine de droite peu profonde et de petit gabarit ;

Considérant que vu l'orientation Sud du projet en troisième façade de celui-ci, l'implantation du projet en avant du pignon existant:

- est au profit du raccord harmonieux avec l'implantation des maisons voisines de gauche,
- permet de conserver un meilleur ensoleillement des pièces de vie de la maison mitoyenne de droite côté jardin et Ouest, malgré le peu de profondeur de celle-ci ;

Considérant cependant que vu cette situation, la volumétrie du projet, malgré ses jeux de volumes et reculs successifs, reste importante en regard de la perte à l'ensoleillement et qu'il s'indique de limiter les surfaces très généreuses de certaines pièces (chambres avants, arrières et salles de bain notamment) afin de réduire encore les héberges côté jardin ;

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

- Les plans indiquent des plantations en bordure latérale de la terrasse du premier étage, au profit de l'intimité entre parcelles et qu'il s'indique de limiter l'accès à la terrasse à 2 mètres de profondeur entre bacs à fleurs et traiter le reste en toiture verte extensive;
- L'insonorisation de l'ascenseur doit être assurée le long de la mitoyenneté ;
- La perte à l'ensoleillement du premier et deuxième étage, objet également de la dérogation à la profondeur de la construction (art.4 du titre I du RRU), peut être atténuée en limitant l'ensemble du projet en profondeur, soit la suppression de la dérogation pour les étages, avec un alignement des façades arrières pour les salles de bain et une recul à 45° pour la profondeur des chambres ;
- L'impact volumétrique du projet en façade avant doit être limité pour s'inscrire dans le tissu environnant et via un recul du troisième étage (en supprimant le WC et en alignant les volumes au nu de la façade de la maison voisine de droite) ;
- La dérogation à la hauteur de la façade avant (art.5 du titre I du RRU) qui peut s'envisager en raison des particularités de lieux et notamment la rue et le terrain fortement en pente à cet endroit, ainsi qu'en raison du petit gabarit de la maison voisine, dont le projet en cours de procédure porte déjà sur son extension en façade arrière ;

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

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

- Réduire la profondeur de l'ensemble de l'immeuble, de sorte à supprimer la dérogation à la profondeur de bâtisse au premier et deuxième étage le long de la mitoyenneté en alignant les nus de façade au droit des salles de bains et en créant l'extension des chambres à 45°degré depuis la mitoyenneté ;
- Augmenter le recul du 3<sup>ème</sup> étage en alignant toute construction au nu de la façade de la maison voisine de droite ;
- Limiter l'accès à la terrasse du premier étage à 2m de profondeur et traiter le reste en toiture verte inaccessible ;
- Prévoir une insonorisation du mur mitoyen au droit de l'ascenseur ;

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles conservent le programme de la demande, visent à répondre aux objections et limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis minoritaire de l'IBGE :

Considérant le gabarit excessif du projet qui impliquent des débordements trop importants par rapport à la construction voisine, aussi bien en façade avant, en façade arrière et en toiture.

L'I.B.G.E. s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 8 février 2012**  
**objet n° 06**

**Dossier PL-526-2011- Enquête n° 003/12/12**

Demandeur : MC Collum Invest

Situation : Rue de l'Etoile 142

**Objet : lotissement d'un terrain en deux lots pour 24 logements et commerces + 126/1 CoBAT**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis de lotir 526, introduite par MC Collum Invest, visant à créer le lotissement d'un terrain en deux lots distincts, affectés en commerce et 12 logements sur le LOT 1, ainsi que 12 logements sur le LOT 2 sur le bien sis Rue de l'Etoile 142;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de :

- profondeur de la construction : art.4 du titre I ;
- hauteur de la façade : art.5 du titre I ;
- aménagement de la zone de recul : art.11 titre I ;

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

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

- dérogations au RRU énoncées ci-avant ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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 09/01/2012 au 23/01/2012, la teneur des nombreuses réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Le doute sur l'identité du demandeur de permis et sur le nombre de logements ;
- Une contradiction sur le nombre de logements à construire Le fait que la villa d'Este est une construction 1900 qui figure de ce fait sur la liste de sauvegarde et elle représente un patrimoine architectural intéressant et participe au charme de l'endroit; Des personnes sont étonnées du peu de visibilité qui serait laissée à la villa d'Este occupant actuellement le centre du futur lotissement ;
- La villa d'Este pourrait être certainement utilisée sans être démolie, et son jardin aménagé et protégé.
- Le projet :
  1. aggravera le problème de stationnement ;
  2. est trop imposant aux caractéristiques de la rue ;
  3. demande trop de dérogations au RRU et au PRAS ;
  4. dénature la zone de recul existante ;
  5. apportera des nuisances à l'esthétique de la vue d'ensemble de cette partie de la rue ;
  6. apportera des nuisances à l'esthétique de l'intérieur de l'îlot ;
  7. apportera également des nuisances sonores liées aux commerces et à l'afflux de voitures ;
  8. occasionnera une perte de l'aspect aéré des lieux, une perte de luminosité ;
  9. augmente le problème de parking ;
  10. manque d'espace privé ;
- L'impossibilité de l'évacuation des eaux de pluie et d'égout dans le quartier, la construction de nouvelles habitations ne fera que provoquer un plus grand flux des eaux usagées et donc une augmentation du risque d'inondation de leur quartier.

- Il est prévu un parking souterrain, ce qui est impossible car les eaux souterraines qui sont nombreuses en cet endroit, continuent leurs cours dans le sous-sol et en empêchent la réalisation. Il est important d'y garder des végétaux qui pompent l'eau du sol comme le superbe saule de la propriété ainsi que les autres arbres et végétaux.
- Un bassin d'orage s'impose. Des citernes d'eau de pluie sont également à prévoir.
- Une servitude de passage est prévue ; elle servira pour les voitures et la mobilité douce et devrait être cédée à la Commune. Les terrains réservés au parking extérieur doivent être prévus dans un matériau laissant passer l'eau de pluie. Des panneaux solaires ou des toitures vertes peuvent être ménagés.
- Il faut prévoir un local pour les vélos, un autre pour l'entreposage des poubelles ainsi qu'un local technique.
- Un couloir pour le déplacement des petits animaux doit être prévu.

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/11/2011 pour un lotissement du terrain en deux lots et comptant 11 logements pour l'ensemble du terrain ;  
 Considérant que le demandeur a ensuite modifié sa demande en vertu de l'article 126/1 du Cobat, avec un programme de lotissement du terrain en deux lots distincts, affectés en commerce et 12 logements sur le LOT 1, ainsi que 12 logements sur le LOT 2;

Considérant que si les plans et documents présentés à l'enquête sont bien ceux de la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat, l'intitulé du dossier est resté celui de la demande telle qu'introduite

### **4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi ouvert formé essentiellement de maisons uni-familiales et de quelques petits immeubles de logements ;
- o La parcelle de la demande est traversante entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek ;
- o Orientée Ouest vers la rue de l'Etoile et Est vers la rue du Melkriek, elle présente peu de relief, mais un couvert végétal comprenant plusieurs arbres hautes tiges importants dans le paysage de cet intérieur d'îlot et dont les documents ne mentionnent ni les essences, ni le diamètre des troncs ;
- o Le bâti existant comprend :
  - o Le bâtiment principal, la « villa d'Este » implanté au centre de la parcelle, caractéristique des du début du siècle, mais ayant subi de nombreux ajouts d'annexes peu esthétiques, dont les abords conservent cependant le caractère romantique du lieu ;
  - o Un ancien garage construit en mitoyenneté droite rue de l'Etoile ;
  - o Une ancienne cabane implantée proche de la limite mitoyenne Nord de la parcelle et derrière la villa ;
  - o Un pigeonnier implanté également derrière la villa, mais côté Sud de la parcelle ;
- o La parcelle est bordée :
  - o Côté rue de l'étoile par des maisons uni-familiales de gabarit R+1+toiture du côté droit de la parcelle et un petit immeuble de gabarit R+2 côté gauche ;
  - o Côté rue du Melkriek par des maisons uni-familiales de gabarit R+1+toiture du côté droit de la parcelle et par une habitation R+3 côté gauche ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Ne conserve que le bâti principal de la Villa d'Este et détruit tant ses annexes que tous les autres éléments bâtis sur la parcelle ;
- o Propose la division de la parcelle en deux lots, accessible chacun par une des rues bordant la parcelle ;
- o Soit pour le LOT 1 accessible par la rue d' l'Etoile :
  - o un programme mixte de commerce au rez-de-chaussée de chaussée de l'immeuble à front de rue et 12 logements répartis entre
    - l'immeuble à front de rue de gabarit R+1+étage en recul ;
    - Un bâtiment de liaison de gabarit rez-de-chaussée entre cet immeuble et la « villa d'Este » ;
    - Un socle important sous la villa et prolongeant celle-ci encore de plus de 6 mètres derrière celle-ci ;
- o Soit pour le LOT 2 accessible par la rue du Melkriek :
  - o Un programme d'également 12 logements

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

Considérant que les documents modifiés introduits en cours de procédure selon l'article 126/1 du Cobat pour densifier le projet tel qu'introduit (soit 11 logements), afin d'implanter 24 logements sur cette parcelle est totalement excessive et porte atteinte à tous les motifs de l'enquête, objets des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation:

- La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui ne peut s'envisager, sur le LOT 1, tant pour :
  - o le bâtiment à front de rue sans un recul vis-à-vis de la maison de droite dès le premier étage ;
  - o la liaison entre ce bâtiment et la « villa d'Este », afin de conserver le caractère paysager de l'intérieur de l'îlot et des jardins pour les logements ;
  - o La profondeur excessive des annexes derrière la villa qui portent atteinte à la lisibilité de son volume principal ;
- La dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) de l'immeuble du LOT 2 qui ne peut s'envisager en raison du peu de recul et de l'effet d'écrasement du volume du projet par rapport à la maison uni-familiale voisine existante au pignon en attente ;
- La dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) qui ne peut s'envisager et qu'il s'indique d'implanter les garages et les zone de parking dans les volumes construits en adaptant le programme en conséquence ;
- La dérogation à l'article 12 titre I du RRU (aménagement de la zone de recul latéral) qui ne peut comprendre l'accès carrossable du parking, l'accès piétonnier vers les logements en intérieur d'îlot et conserver une zone de jardin latérale, afin de préserver l'intimité de la maison voisine de gauche du LOT 1 : qu'il s'indique d'intégrer ces accès au volume bâti;
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) qui ne peut s'envisager :
  - o tant pour le volume de liaison et d'annexes du LOT 1, qui n'assure pas l'équilibre entre les volumes bâtis, les zones de jardin et le respect du caractère patrimonial de la « villa d'Este » et de ses caractéristiques;
  - o que pour la typologie du projet :
    - o du LOT 2, pour lequel il s'indique de conserver une typologie de 3 maisons uni-familiales afin d'inscrire le programme, la densité et la volumétrie du projet dans le tissus environnant, respecter le pignon de la maison mitoyenne en attente, sa profondeur et son gabarit, et n'augmenter le gabarit que pour la dernière maison à R+2+ toiture, l'immeuble voisin du projet présentant une typologie d'exception dans cette partie de la rue ;
  - o Qu'il s'indique d'intégrer les garages aux maisons et réunir leurs accès, de sorte à conserver un massif planté ente eux et en zone de recul ;
  - o Le type de logement qui doit être traversants, ou disposer au moins de deux façades et disposer de minimum deux chambres et plus pour accueillir des familles ;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dont les modifications de cet intérieur d'îlot sont trop importantes (choix d'implantation et emprise au sol, accès carrossable trop profond) et ne respectent pas le caractère patrimonial de la « Villa d Este » ;
- L'implantation générale du projet, par ses dérogations et sa densité, portent atteinte à l'intimité des voisins, au caractère résidentiel et à la mobilité du quartier, ce qui ne peut s'envisager ;
- L'absence de prescriptions particulières pour les bassins d'orage et en ce qui concerne la récolte des eaux de pluie, va générer de nouveaux problèmes d'inondations dans ce quartier déjà fragilisé ;
- La situation des parkings en sous-sol doit être analysée avec attention en raison des qualités du sol et de l'affleurement de la nappe phréatique ;
- Le caractère patrimonial de la villa d'Este doit être assurer par la conservation de la vue depuis la rue de l'Etoile via une très large trouée vers l'intérieur de l'îlot et respiration de la rue ;

Considérant en conséquence que la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat, pour répondre au bon aménagement des lieux, fait l'objet de trop nombreuses remarques, de contradictions (notamment la description du gabarit sur le LOT 2, ce qui prête à confusion), du non respect du caractère patrimonial de la villa d'« Este » , de ses caractéristiques architecturales par l'importance de ses annexes ;

Que l'ensemble des modifications à apporter au projet de permis de lotir ne sont pas accessoires, modifient la nature de la demande et sont telles que l'article 191 ne peut être d'application.

**AVIS DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 8 février 2012**  
**Objet n° 07**

**Dossier Cu 11/2 - Enquête n° 282/11**

**Demandeur : Monsieur et Madame Van Eetvelde**

**Situation : Avenue du Bourdon, 165**

**Objet : Cu en vue de la construction d'un immeuble à 8 appartements**  
**2<sup>ème</sup> inscription- voir PV de la séance du 01/02/2012**

---

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de certificat d'urbanisme n°11/02 introduite le 14/09/2011 par Monsieur et Madame Christiane et François Van Eetvelde et visant la construction d'un immeuble à 8 appartements sur un bien sis rue du Bourdon, cadastré Section F n°137/F et n°139/G/4 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande déroge au RRU:

- en matière de maintien d'une surface perméable: art.13 du titre I du RRU
- en matière d'implantation - constructions isolées: art.7 du titre I du RRU
- en matière de hauteur - constructions isolées: art.8 du titre I du RRU

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- les demandes de dérogations précitées: application de l'article 153§2 du CoBAT
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/01/2012 au 18/01/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants:

Des réclamants sont favorables à la création de logements sur Uccle, mais attentifs à ce que le projet s'intègre dans le quartier en bonne intelligence avec les habitants et la physionomie de l'îlot. Ils expliquent que l'échelle utilisée de 1/250<sup>ème</sup> ne facilite pas une lecture claire des plans. Aucun soin n'a été donné au traitement de la façade jouxtant la maison du 163 rue du Bourdon tout comme le traitement de la clôture des terrains mitoyens. Cela pourrait dénoter d'une certaine désinvolture dans le traitement de l'implantation du projet dans l'environnement convivial existant. Ils demandent la prise en compte des éléments suivants :

- la réduction du volume proposé à R+2 ;
- la réduction de la proportion au sol de bâti par rapport à la superficie ;
- l'alignement des façades du projet sur celles des autres maisons ;
- l'alignement des trottoirs du projet ;
- la confirmation d'un recul de 4 m par rapport au terrain mitoyen ;
- la mise en place d'une haie de séparation verte de 2 m afin de séparer le projet de la parcelle mitoyenne ;
- un choix judicieux des matériaux de construction des façades pour éviter au bâti une dégradation trop rapide et une image dégradée de l'environnement de l'îlot ;
- la limitation du type de profession libérale pouvant s'installer dans le nouveau bâti évitant une surdensité de fréquentation de voitures et un va-et-vient de la clientèle ;
- la mise en place d'un bassin d'orage suffisant ;
- le souhait qu'aucune dérogation aux horaires de chantiers ne soit octroyée ;
- les demandes suivantes :
  - Un traitement particulièrement soigné du chantier et de ses abords ;
  - La réalisation d'un état des lieux des maisons mitoyennes avant le début des travaux ;
  - L'intégration architecturale du projet ;

- L'isolation sonore de la structure ;
- L'impact sur la stabilité des sols vu l'ampleur du projet ;
- L'utilisation ou non de pieux durant la construction du bâti ;
- Le planning des travaux du chantier ;
- Le type de travaux de terrassements lors du chantier ;
- L'affectation ou non d'espace à l'exercice de profession libérale ?
- Si la Commune peut certifier que le réseau d'égouttage pourra intégrer le volume supplémentaire d'eau à la suite de ce nouveau bâti ?
- Si la Commune peut s'enquérir auprès de Sibelga que le réseau d'électricité qui saute maintenant trop régulièrement parce que trop vétuste, pourra soutenir une bonne tension électrique avec la construction de 8 nouveaux appartements ?

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/12/2011

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

- o Vivaqua le 09/01/2012 ;

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation en sa séance du 01/02/2012 ;

### **4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se situe sur un point haut du relief entre la vallée du Geleytsbeek et celle du Verrewinkelbeek,
- o La rue du Bourdon est bâtie de part et d'autre depuis le carrefour qu'elle forme avec la rue du Château d'Or, la chaussée d'Alseberg et la chaussée de Drogenbos, cependant, une quinzaine de parcelles, situées au Nord de celle sur laquelle porte la demande, sont en vis-à-vis du chemin de fer, et bâties de groupements de 5 à 6 maisons,
- o la parcelle sur laquelle port la demande, non bâtie et de forme triangulaire, est longée à l'avant par la rue du Bourdon et latéralement par le chemin public n°122 qui relie celle-ci à l'avenue du Silence et à la rue de Calevoet,
- o au-delà de ce chemin, au Sud, se trouve le cimetière de Saint-Gilles,
- o Le bâti environnant est constitué de maisons unifamiliales (rue du Bourdon) et d'immeubles à vocation économique en intérieur d'îlot, accessibles par l'avenue du Silence,
- o Le couvert végétal est constitué d'arbres issus de rejets sauvages qui n'ont jamais été élagués,
- o Le relief du terrain présente une pente descendante importante depuis la rue vers le fond du jardin, ainsi qu'une dénivellation importante le long de la rue, de l'ordre de 2,50 entre le point Sud et Nord de la parcelle à l'alignement ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o propose la construction d'un immeuble isolé de 8 logements, dont 5 appartements à 2 chambres, 2 à 3 chambres et 1 à 4 chambres ou plus,
- o Le gabarit se présente sous forme d'un volume articulé de divers volumes en saillie et en recul, d'une hauteur de façade de 2 niveaux au point bas et de 4 niveaux au point haut en façade jardin, dont le parking est seulement à demi enterré,
- o le développement de la façade avoisine la longueur de 4 maisons du groupement le plus proche au Nord ;
- o le bâtiment projeté s'implante en recul de l'alignement, comme le groupement précité, et développe une volumétrie comme suit :
  - o un sous-sol (18 mètres de profondeur) accessible par une rampe au Sud, et constitué de 10 garages, de caves, d'un espace de rangement pour vélos et des circulations, qui n'est que demi-enterré du côté jardin, celui-ci étant très en pente ;
  - o un rez-de-chaussée comportant 2 appartements et le niveau bas d'un duplex,
  - o un premier étage comportant 2 appartements et le niveau haut du duplex,
  - o un deuxième étage comportant 2 appartements, qui présente un recul important vis-à-vis des maisons implantées à gauche du projet, mais un surplomb par rapport à la façade droite du projet ;
  - o le 3<sup>ième</sup> étage comportant 1 appartement, implanté pour partie sans recul par rapport à l'alignement et la façade latérale gauche ;
  - o propose un plan de configuration irrégulière avec reculs successifs et saillie, et une profondeur, du côté de la maison la plus proche au Nord, de 18 mètres au sous-sol, 13 mètres au rez-de-chaussée et puis respectivement 10.50, 9.22 et 6 mètres aux étages.

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

Considérant que vu les particularités des lieux et notamment la forme et la forte déclivité du terrain, le parti architectural d'un petit immeuble de logement peut s'envisager ;

Considérant que la demande telle qu'introduite tente de s'intégrer et d'implanter un volume bâti et d'une densité comparable à ceux des maisons mitoyennes du groupement voisin,

Qu'hormis au sous-sol justifié sur le plan fonctionnel pour les parkings, la profondeur de bâtisse est plus importante que celle des maisons du groupement précité, objet également d'une dérogation à la profondeur de bâtisse ;

Que le projet propose une gamme de logements de programmes variés,

Que son parti architectural prévoit des reculs successifs dès le premier étage en façade latérale droite, à l'instar de la croupe de la toiture de la maison d'about, dégageant ainsi l'ensoleillement de celle-ci ;

Qu'il regroupe les accès au sous-sol en un seul dispositif, dégageant la zone de recul du terrain au profit de son aspect paysager ;

Que cependant le dossier fait l'objet de nombreuses remarques, tant du point de vue de sa présentation que celle de son gabarit et de son programme :

- l'échelle choisie pour les plans (1/150<sup>ième</sup>) rend la vérification du projet difficile, ce qu'il s'indique de modifier ;
- En ce qui concerne l'implantation :
  - la demande telle qu'introduite propose un important développement d'accès au sous-sol, à l'air libre, entre le chemin n°122, et la façade latérale du logement repris "RA1" au plan,
  - cet accès est situé au point haut du terrain, ce qui nécessite une longueur de rampe de plus grand développement,
  - il s'indique de diminuer cette surface minéralisée au profit d'un jardin bien orienté pour le rez-de-chaussée et d'améliorer de la sorte le paysage des abords du chemin n°122,
  - Le sous-sol est trop profond et doit être limité, quitte à créer une différence de niveau dans la conception de l'immeuble ;
  - il s'indique de situer l'accès au sous-sol (rampe ou ascenseur) au point bas de l'alignement, à droite de la parcelle, et de le situer dans le bâtiment pour préserver les qualités paysagères des zones latérales entre le projet et la maison n°163,
  - le taux d'imperméabilisation s'en trouvera sensiblement diminué, d'autant plus que la zone de recul présente un important développement à l'alignement (près de 50 mètres) avec un minimum de passage et d'accès, ce qui engendrera une aire de zone de recul plantée de plus de 30 mètres d'un seul tenant (à gauche), d'une surface de l'ordre de 150m<sup>2</sup>,
  - Vu l'orientation Sud sur le côté gauche de la parcelle, la profondeur du rez-de-chaussée doit être limitée du côté droit de la parcelle, afin de conserver les ouvertures de vues et d'ensoleillement pour la maison voisine de droite,
- En ce qui concerne la volumétrie :
  - L'implantation ne respecte qu'un recul de 4 mètres par rapport à la limite parcellaire avec le sentier, alors que la volumétrie projetée est de plus de 4 niveaux (soit un gabarit de R+3 au-dessus du socle du garage, quasi totalement hors sol à l'entrée du garage) ;
  - Le projet présente de plus des saillies en façade latérale gauche, ce qui rend l'impact du projet volumétriquement beaucoup trop important et écrasant depuis le sentier jouxtant la parcelle;
  - Qu'il s'indique d'assurer une intégration paysagère fort soignée du bâtiment projeté, visible depuis le chemin piétonnier en favorisant notamment la création de talus plantés ;
  - Qu'il s'indique de créer une volumétrie similaire à celle de la troisième façade de droite en façade de gauche, afin d'ouvrir les vues et limiter l'impact du projet depuis le sentier;
  - Les saillies en façade avant, conformes au RRU ne peuvent excéder 1 mètre par rapport au nu de façade ;
  - Le troisième niveau doit être implanté également en recul par rapport au nu de façade ;
- En ce qui concerne le programme :
  - Vu les limitations de volume et de surface, il y a lieu de diminuer le nombre de logement en favorisant les appartements traversants et en conservant l'offre variée des appartements avec des appartements au minimum de 2 chambres ;

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

- Par rapport à l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions):
- le projet présente une volumétrie à toitures plates, les maisons les plus proches étant couvertes de toitures à versants,
- la hauteur du projet s'inscrit en continuité de la ligne des faîtes du groupement de maisons le plus proche,
- le volume propose des reculs dans un dégagement équivalent au versant de croupe de la maison n°163
- le projet s'implante, vis-à-vis de cette maison, avec un recul latéral équivalent,

**De sorte que la modification des caractéristiques répond au bon aménagement des lieux, moyennant les conditions motivées ci-avant,**

- Par rapport à la dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées):
- la dérogation porte sur la partie gauche du bâtiment, qui présente 4.5 niveaux hors sol, au point haut et depuis le jardin et le sentier jouxtant la parcelle, qu'il s'indique de la limiter, voir de la supprimer, tel que décrit ci-avant ;
- Par rapport dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

**La modification de l'accès au sous-sol et la diminution du programme, tel que décrit ci-avant permettra de supprimer cette dérogation, de sorte que la proportion de plantations en pleine terre s'en trouvera nettement améliorée ;**

- Par rapport dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées):
- elle est inhérente à la forme triangulaire de la parcelle,
- elle se présente principalement au sous-sol, semi apparent, et au rez-de-chaussée,
- au-delà, et moyennant les conditions énoncées ci-avant, les profondeurs s'accorderont à celles des profondeurs des étages des maisons les plus proches,

De sorte que la dérogation est acceptable

- Par rapport application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- la parcelle présente, par sa configuration triangulaire, une zone de bâtisse qui dégage des espaces triangulaires, tant latéralement (+/-136m<sup>2</sup>) qu'en fond de parcelle (+/-275m<sup>2</sup>) à compléter de la zone latérale le long du chemin, pour un total de 443m<sup>2</sup> ;
- il s'indique d'améliorer les abords du projet le long du sentier en déplaçant la rampe d'accès au garage comme pré-décrit, et d'augmenter les qualités végétales de la parcelle par la création d'un véritable jardin latéral à la bonne orientation,
- le jardin est aménagé d'aires de jeu et de repos communes pour les appartements,

De sorte que moyennant cette condition, la demande répondra aux exigences de la prescription générale 0.6 du PRAS,

Considérant en conséquence qu'au vu des documents introduits difficilement contrôlables en raison de leur échelle hybride et aux nombreuses conditions de modifications demandées, il y a lieu d'introduire des documents modifiés et de les soumettre à nouveau aux mesures particulières de publicité et à la Commission de concertation.