

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

**Commission de Concertation  
séance du 9 février 2011  
objet n° 01**

**Dossier 16-39.495-10 - Enquête n° 0005/11**

**Demandeur : M. Michel DEVILLERS et Mme Josée-Anne BOULANGER**

**Situation : Chaussée de Saint-Job, 289**

**Objet : la construction d'un garage pour 2 voitures accessible depuis la rue Gelelytsbeek**

**AVIS**

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la construction d'un garage pour 2 voitures accessible depuis la rue Gelelytsbeek ;

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 matière de volume : Titre I, chapitre II, article 5, §1, en ce que le projet propose un gabarit anormalement bas par rapport au niveau moyen des constructions environnantes ;
- L'application de la prescription 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation ;

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

- Le bien traverse l'îlot depuis la chaussée de Saint-Job, vers la rue Gelelytsbeek. La zone intermédiaire étant le lit du Gelelytsbeek ;
- Les parcelles voisines (rue Gelelytsbeek) sont bâties, pour la plupart, de maisons d'habitations. Les constructions mitoyennes au bien sont principalement des garages provisoires, à la lecture des permis d'urbanisme les ayant autorisé ;
- L'intérieur de l'îlot est aménagé en jardins privatifs verdurisés, dont le relief est marqué par le lit de la rivière ;
- La maison d'habitation ne dispose pas de garage ;

Considérant que le projet :

- Vise la construction, en mitoyenneté, d'un garage pour 2 voitures ;
- Propose une construction de gabarit faible (R+Toiture plate) et aux matériaux de façade crépi de ton clair et menuiseries en PVC de teinte gris foncé ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Le volume : Règlement Régional d'Urbanisme Titre I, chapitre II, article 5, §1, en ce que le projet propose un gabarit anormalement bas par rapport au niveau moyen des constructions environnantes ;

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

- La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme précitée ;
- L'application de la prescription 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation ;

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

Considérant la faible offre de stationnement dans le quartier ;

Considérant que le projet vise la construction d'un double garage à destination des occupants de la maison d'habitation sise chaussée de Saint-Job 289 ;

Considérant que, non loin du projet, figurent d'autres garages autorisés à titre provisoire ;

Considérant la forte profondeur du projet pour un garage, soit 9,20 mètres extérieur ;

Considérant que la façade présente 2 portes de garage, limitant les possibilités d'aménagement paysager de cette zone de recul ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une porte unique, centrée, de 4,20m de large maximum ;

Considérant que les matériaux prévus pour les menuiseries sont peu esthétiques et ne répondent pas aux objectifs de développement durable ;

Qu'il s'indique de proposer une alternative plus esthétique et durable (bois, ...) ;

Considérant que la zone de recul est entièrement minéralisée, ce qui est contraire à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il s'indique de présenter un aménagement paysager de cette zone de recul en minimisant au maximum les parties minéralisées et privilégiant les plantations latérales et grimpantes ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique pour la toiture plate du garage (gravier, ...) ;

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 :

- Prévoir une porte unique, centrée, de 4,20m maximum ;
- Proposer une alternative plus esthétique et durable pour les nouvelles menuiseries (bois, ...) ;
- Présenter un aménagement paysager de la zone de recul en minimisant au maximum les parties minéralisées en privilégiant les plantations latérales et grimpantes ;
- Prévoir une finition esthétique pour la toiture plate du garage (lestage, gravier, ...) ;
- 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 9 février 11  
objet n°02

Dossier 16-39.661-2010 - Enquête n°0004/11  
Demandeur : M et Mme KRANTZ-FONTAINE  
Situation : Avenue de la Pinède 05  
Objet : l'aménagement d'une piscine extérieure à ciel ouvert sans modification de volume

## AVIS

### 1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39661, introduite par M. et Mme Krantz-Fontaine, visant l'aménagement d'une piscine extérieure à ciel ouvert sans modification de volume sur le bien sis Avenue de la Pinède 05 ;

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 - approuvé par arrêté du Gouvernement du 10/06/1993 ;

### 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 la dérogation au PPAS 48 bis et ter en ce qui concerne l'implantation( article 1.3- emprise maximum)

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2011 au 24/01/2011, et l'absence d'observation ;

### 3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/10/2010

o Vu l'avis rendus par Vivaqua ;

### 4 : description Sitex :

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

- o Le quartier se caractérise par des villas unifamiliales implantées dans la verdure et de beaux jardins ;
- o La parcelle de la demande présente un talus à rue et une très légère pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;
- o La maison existante sur la parcelle et objet du premier prix du concours d'architecture de la commune en 2006, présente un faible gabarit de R+1 et s'implante à gauche de la parcelle ;
- o Le jardin présente de belles haies mitoyennes et quelques arbres fruitiers ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve l'ensemble des aménagements de la parcelle ;
- o Implante une piscine derrière la maison, dans la prolongation de la terrasse existante ;
- o Crée une dérogation à l'emprise d'environ 28m<sup>2</sup>, soit +/-1,1% de la superficie de la parcelle ;

### 6 : motivation sur la demande :

Considérant que la superficie de piscine projetée est très limitée, de sorte à s'inscrire dans la beau jardin et en conserver le maximum de superficie ;

Considérant que le choix d'implantation de l'ouvrage permet de réutiliser la terrasse existante, afin de limiter l'emprise imperméable de la parcelle ;

Considérant que la dérogation est notamment résultante du parti de la transformation de la maison en ce sens que celle-ci est conçue comme un plain pied au niveau du jardin, ce qui nécessite un maximum d'emprise ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, l'avis de la Commission de concertation porte sur la dérogation à l'implantation du PPAS 48 bis et ter et qu'elle peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant, ainsi que par le fait que seul environ les 2/3 de la piscine représentent la dérogation.

**AVIS FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 9 février 2011**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-39.439-10 - Enquête n° 0003/11**

**Demandeur : M. Lionel ZALC et M. Anthony STARK**

**Situation : Rue Xavier De Bue 027**

**Objet : l'agrandissement d'un immeuble de rapport et l'ajout de 2 logements**

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande porte sur l'agrandissement d'un immeuble de rapport et l'ajout de 2 logements ;

Considérant l'avis du SIAMU du 30.05.2010 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de :

- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : art. 0.6 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : art. 2.5.2 : modification des caractéristiques des constructions en zone d'habitation ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le volume (la construction étant plus haute que la construction voisine de gauche - Titre I, chapitre II, article 5 et 6) ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation (l'extension ne respectant pas l'alignement de l'immeuble de droite en façade avant - Titre I, chapitre II, article 3) ;

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

- L'immeuble de logements, mitoyen, est situé le long de la rue Xavier De Bue, à proximité de l'angle formé avec la chaussée d'Alseberg. Il présente un gabarit R+3 avec toiture plate. La construction voisine de gauche, qui amorce l'angle ne présente que 2 niveaux à rue. La construction voisine de droite, implantée en retrait, présente un gabarit R+4+étage à toiture plate en recul ;
- L'immeuble présente une façade à rue harmonieuse (bow-windows courbes, zone centrale en creux, parement de briques, bandeaux vitrés rehaussés de pierre, corniche saillante, ...) ;
- L'immeuble se compose de 2 logements par étage, soit 8 unités ;
- Les logements ne disposent pas de garage ;
- L'espace non bâti est aménagé en 2 petites cours à l'usage des logements du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation et l'extension de l'immeuble par l'ajout de 2 niveaux supplémentaires, en recul, destinés à recevoir 2 logements ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le volume (la construction étant plus haute que la construction voisine de gauche - Titre I, chapitre II, article 5 et 6) ;
- Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation (l'extension ne respectant pas l'alignement de l'immeuble de droite en façade avant - Titre I, chapitre II, article 3) ;

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

- Les demandes de dérogations précitées ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : art. 0.6 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : art. 2.5.2 : modification des caractéristiques des constructions en zone d'habitation ;

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

Considérant la note explicative ;

Considérant que le projet vise l'extension d'un immeuble situé à proximité d'un angle de 2 rues ;

Considérant que le projet de rehausse s'aligne au plan de la façade arrière ;  
Considérant que la rue Xavier De Bue est en pente vers la chaussée d'Alseberg, elle-même en pente vers le Sud ;  
Que le projet d'extension porte atteinte à cet intérieur d'îlot, eut égard de sa configuration et de la pente du terrain, et porte plus particulièrement atteinte à l'immeuble d'angle et au n°763 de la chaussée d'Alseberg ;  
Considérant que le projet vise l'ajout de 2 logements dans un immeuble comptant 8 unités et ne disposant pas de garage ;  
Que le projet prévoit l'ajout d'un logement de 2 chambres en duplex et d'un studio ;  
Que cela engendre une augmentation de densité de logement non négligeable (25%) ;  
Considérant que l'immeuble voisin de gauche, ainsi que celui faisant face au projet, présentent un gabarit anormalement haut quant à l'échelle de cette voirie secondaire ;  
Que l'immeuble voisin de gauche présente des gabarits nettement moins élevés qui matérialisent l'angle de la voirie ;  
Que la nouvelle volumétrie est trop imposante compte tenu du contexte bâti et des qualités architecturales du bien ;  
Qu'il s'indique de réduire cet impact de manière significative ;  
Considérant les qualités architecturales du bien, en ce qui concerne la composition de la façade à rue ;  
Que la volumétrie proposée ne s'inscrit pas dans la composition générale du bien, notamment par le volume de la cage d'escaliers, les proportions de baies, le manque de recul à l'arrière et les matériaux proposés (bardage matériaux composites) ;  
Considérant  
Considérant que la façade latérale du niveau +4, percée de 3 baies, est située à moins de 1,90 mètre de la limite mitoyenne ;  
Considérant que le logement du 2<sup>ème</sup> étage gauche présente la fermeture de la terrasse arrière ;  
Que cette configuration porte atteinte à l'habitabilité de ce logement ;  
Que les travaux ont été réalisés sans autorisation préalable ;  
Considérant que le projet ne répond pas à une condition, au moins, émise par le SIAMU dans son avis du 30.05.2010 (création d'une ouverture de désenfumage de 1m<sup>2</sup> au-dessus de la cage d'escaliers) ;  
Que la configuration du projet (privatisation du sommet de la cage d'escaliers) ne permet pas de répondre à cette condition ;  
Considérant que le bien est inscrit dans la perspective de la maison communale et du Parvis Saint-Pierre ;  
Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, portant atteinte à l'intérieur de l'îlot, modifiant considérablement les caractéristiques urbanistiques du bien et des constructions environnantes, engendrant des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme trop importantes vu la configuration particulière de la parcelle et de son environnement bâti ;  
Considérant qu'un projet de rehausse de 1 seul niveau prévoyant des reculs latéraux, avant et arrière plus importants, sans augmentation du nombre de logements (création de duplex) pourrait s'envisager.

### **Avis DEFAVORABLE**

La Commission de concertation attire l'attention du demandeur sur le fait que la suppression du logement du rez-de-chaussée nécessite permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 9 février 2011  
objet n°04

Dossier 16-39.582-2010 - Enquête n°0002/11

Demandeur : DHR Latérale c/o M. Hillewaere S.P.R.L.

Situation : Avenue Latérale, 77

Objet : la démolition d'une maison et la construction de deux immeubles d'appartements (5 à l'avant et 6 derrière)

**AVIS**

**1 : repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39582, introduite par BVBA S.P.R.L., visant la démolition d'une maison et la construction de deux immeubles d'appartements (5 à l'avant et 6 derrière) sur le bien sis Avenue Latérale 077;

La demande fait suite à un premier dossier n° 38540, mis sans suite ;

**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 :

- o dérogation à l'art.8 du titre 1 du RRU (hauteur - constructions isolées) ;
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/01/2011 au 24/01/2011, la teneur des réclamations, observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o la dérogation à la hauteur de bâtisse fixée par l'article 8 du RRU n'est pas admissible ;
- o le projet envisagé impose une densité de logements considérable ;
- o les plans d'aménagement des abords du projet sont imprécis alors que le projet s'insère dans un îlot intérieur richement boisé ;
- o les servitudes conventionnelles de vue : interdiction de construire des immeubles avenue Latérale dépassant 10,50m au-dessus du niveau de l'avenue Latérale ;
- o aucune précision n'est apportée dans la demande de permis d'urbanisme quant à la verdurisation des toitures ;
- o aucune précision n'est apportée dans la demande de permis d'urbanisme quant à la stabilité du terrain.

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 09/02/2011 ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/07/2010 ;

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

- o un avis négatif du Service Vert quant à l'atteinte du projet au couvert végétal du talus,
- o celui du Service Technique de la Voirie,

**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, composé de maisons unifamiliales et de petits d'immeubles à appartements ;
- o Le terrain présente une configuration particulière avec une grande profondeur (+/-68 mètres et une largeur qui s'élargit en intérieur de l'îlot derrière les parcelles voisines de droite (Est), soit d'environ 34mètres à rue et plus de 50 mètres en intérieur d'îlot) ;
- o Il comporte actuellement une villa isolée implantée à une profondeur comparable à celle des maisons de part et d'autre, sises aux n° 75 et 79 ;
- o Le terrain présente une forte déclivité (+/- 3 à 4 niveaux ou 12 mètres) ascendante depuis l'alignement vers l'intérieur de l'îlot renforcée aux limites du terrain ;
- o Ce relief s'accroît encore en fond de parcelle et du côté Est de la partie la plus large en intérieur d'îlot, sous forme de talus plantés et une zone d'arbres du côté Est ;

- o Les parcelles de gauche présentent des constructions à rue et en intérieur d'îlot de gabarit R+1 ;
- o Les constructions voisines sont implantées à moins de 3 m des limites des parcelles ;
- o Le terrain de la demande est orienté Sud à rue ;
- o Le terrain présente des arbres à hautes tiges qui n'apparaissent pas sur les plans ;
- o Le front bâti de la rue présente des gabarits variables entre R+1 et R+2 et toiture ou étage en recul ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o démolit la maison existante ;
- o reconstruit 2 immeubles à appartements distincts sur la parcelle, comprenant 5 logements à front de parcelle et 6 en fond de parcelle, dont les grandes cotes n'apparaissent pas sur les plans ;
- o En ce qui concerne l'immeuble avant :
  - o Implante l'immeuble avant au même alignement que la maison existante (soit avec une zone de recul de +/-5 mètres) et à environ 5 mètres des limites latérales mitoyennes ;
  - o Lui prévoit un gabarit de R+2, dont les 4 coins du 2<sup>ième</sup> étage sont des terrasses ;
  - o Étend le sous-sol jusqu'à moins de 2 mètres des limites mitoyennes ;
  - o Y propose 14 emplacements de parcage, accessible via un ascenseur monte-charge,
- o En ce qui concerne l'immeuble implanté dans la partie en fond de parcelle :
  - o Implante l'immeuble à près de 10 mètres du fond de parcelle, soit 1 niveau au-dessus et près d'un niveau creusé dans le talus ;
  - o Respecte un recul latéral gauche similaire à celui de la maison voisine sur cette parcelle ;
  - o Propose pour cet immeuble une largeur de façade nettement plus large que celui à rue et de profondeur et gabarit similaire à celui de l'immeuble à rue ;
  - o Intègre 6 logements dans ce volume bâti ;

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

Considérant que le projet de démolition de la villa existante pour implanter deux petits immeubles de logement pourrait s'envisager vu la largeur de la parcelle ;

Considérant qu'un autre parti urbanistique, comme la construction de maisons uni familiales sur ce front bâti aurait produit un gabarit, une emprise et un impact sur l'ensoleillement équivalent ;

Considérant que l'immeuble à rue s'inscrit, tant par son implantation que par son gabarit R+2 hors sol, dans le tissu environnant et répond au bon aménagement des lieux, étant donné que plusieurs constructions dans l'environnement proche présentent un gabarit R+2+T ;

Considérant que la zone latérale de droite est suffisante pour un tel gabarit (+/- 4,80m) ;

Que la maison voisine de droite est elle, implantée proche de la limite du terrain, que sa zone latérale est restreinte (+/- 1,90m) ;

Que dès lors la zone latérale est suffisante ;

Considérant que le projet suscite cependant des remarques :

- o Les plans présentent plusieurs lacunes pour juger de la justesse de la demande :
  - o Les grandes cotes du projet,
  - o Les courbes de niveau du talus avant travaux,
  - o Le niveau naturel du terrain au droit de chaque façade,
- o L'emprise au sol doit être diminuée au maximum, pour répondre aux objectifs de verdurisation et protection des intérieurs d'îlot, notamment par une limitation des superficies bâties, un accès limité aux pompiers à l'arrière de la parcelle, traité en dalles gazon et dont seul 1,20 mètre de large reçoit un revêtement pour assurer le passage piéton,
- o Que par rapport au dossier précédent N° 38540, la demande ne présente que peu de diminution de superficie construite, pas de limitation de l'emprise ni de la minéralisation du sol,
- o En ce qui concerne l'immeuble avant :
  - o Son sous-sol porte atteinte aux zones latérales verdurisées prônées par le RRU et qu'il s'indique d'intégrer totalement son emprise sous le rez-de-chaussée ;
  - o Ses zones latérales doivent être plantées d'arbres palissés afin de protéger l'intimité entre parcelles ;
  - o Sa façade arrière présente peu de jeu d'ouverture et de volume, ce qui porte atteinte à son esthétique et aux vues depuis les logements projetés en fond de parcelle et environnants ;

- o Les plantations à l'arrière de l'immeuble ne sont pas détaillées, tant en essence qu'en hauteur ;
- o En ce qui concerne l'immeuble implanté dans la partie en fond de parcelle :
  - o Son implantation dans le talus, soit près d'un niveau plus haut que l'avenue nécessite de creuser fortement dans le talus et porte en conséquence trop atteinte au niveau naturel du terrain et à son couvert végétal,
  - o Son gabarit plus important que celui de l'immeuble à rue est contraire à la protection des intérieurs d'îlot et ne s'inscrit pas dans les villas isolées environnantes, le volume doit être réduit en un gabarit de R+1 similaire aux constructions existantes en fond de parcelle,
  - o La hauteur de cet immeuble ne peut dépasser la hauteur des maisons voisines,
  - o Qu'il y a lieu de mieux respecter le niveau existant du terrain, conserver la majeure partie du talus et de présenter un plan paysager qui participe au maintien du caractère vert de cet intérieur d'îlot,

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

- o La dérogation à l'art.8 du titre 1 du RRU (hauteur - constructions isolées) ne peut s'envisager que pour le volume construit à front de parcelle qui s'inscrit dans le tissu bâti environnant et de gabarit variable et moyennant le respect des toitures vertes,
- o L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) qui ne peut s'envisager que dans :
  - Le respect des zones latérales plantées, du relief et couvert végétal existant dans la majeure partie de la parcelle de fond ;
  - Le respect d'un gabarit moindre en intérieur d'îlot ;
- o L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) qui ne peut s'envisager que dans :
  - Le respect des zones latérales plantées, du relief et couvert végétal existant dans la majeure partie de la parcelle de fond ;
  - Le respect d'un gabarit et d'une emprise au sol moindre en intérieur d'îlot ;
- o Les remarques concernant l'existence de servitudes conventionnelles éventuelles sur le bien sont de l'ordre civil et sont indépendantes des décisions émanant de l'urbanisme ;

**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 Présenter les compléments au dossier (grandes cotes, distances par rapport aux voisins et aux limites du terrain, terrain naturel au droit des façades, relief existant,...) et compléter la note explicative par rapport au relief du terrain, la préservation des arbres, la plantation des talus, ...)

**Pour le bâtiment avant :**

- o le respect des toitures vertes ;
- o la diminution de l'emprise du sous-sol afin de préserver des zones latérales d'au moins 2.5m de large ;
- o l'amélioration de l'esthétique et de l'animation de la façade arrière,

Considérant que ces modifications ne sont pas accessoires, modifient la nature de la demande et sont en conséquence telles que l'article 191 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des mesures particulières de publicité.

**Avis FAVORABLE pour l'immeuble avant** à condition de répondre aux remarques émises ci-avant.  
**Avis DEFAVORABLE pour l'immeuble arrière**

**La construction d'un immeuble arrière doit au moins répondre aux remarques suivantes :**

- o Limiter l'emprise de l'immeuble (maximum la même emprise que l'immeuble avant),
- o Limiter le gabarit à R+1 (plus accès) et abaisser le niveau de la toiture de minimum 1,5m, dans un plus grand respect du relief naturel, notamment dans la zone de jardin située entre les deux immeubles,
- o Mieux respecter le niveau du terrain naturel afin de maintenir la végétation existante autour de l'immeuble et limiter les déblais,
- o Maintenir l'escalier de jardin et les deux hêtres,
- o Présenter un plan paysager de la parcelle avec les arbres à abattre et à replanter ainsi que toutes les modifications de relief impliquées par le projet, qui participe au maintien du

caractère vert de cet intérieur d'îlot et à l'intimité entre parcelle (rideau d'arbres palissés en zone latérales),

- o Limiter la minéralisation de la parcelle en traitant l'accès des pompiers à l'arrière de la parcelle en dalles gazon et limiter le passage piéton à une largeur de 1,50 mètre,
- o compléter la citerne d'un bassin d'orage de même performance, placé en aval (voir avis service voirie),
- o présenter un plan d'implantation à l'échelle de 1/200° en cotant l'implantation du projet par rapport aux limites du terrain, mentionner deux repères fixes dans l'environnement.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 9 février 2011  
objet n°05

Dossier 16-39.744-2010 -

Demandeur : Société Uccloise du Logement

Situation : Homborch de 9 à 93

Rue du Kriekenput de 30 à 68

Rue Jean Ballegeer de 2 à 44

Objet : le remplacement des menuiseries extérieures de maisons uni-familiales de la Cité Jardin du Homborch (hors zone ZICHEE)

(2<sup>ème</sup> inscription - voir PV de la séance du 26/01/2011)

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 39744, introduite par Mesdames Gustot-Bakkali Marianne & Amina Société Uccloise du Logement visant le remplacement des menuiseries extérieures de maisons uni-familiales de la Cité Jardin du Homborch (hors zone ZICHEE) sur les bien sis :

- ° Homborch de 9 à 93  
Rue du Kriekenput de 30 à 68  
Rue Jean Ballegeer de 2 à 44 ;

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

**2 : Avis de la Commission de concertation :**

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en raison de la ZICHEE qui couvre le bien :

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

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception dans la commune date du 22/12/2010 ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier des maisons de la cité du Homborch forme un ensemble cohérent , qui fait partie du patrimoine de notre commune ;
- o Les maisons ont subi des transformations au fil des ans qui portent atteinte à l'esthétique et au parti constructif d'origine de cet ensemble, notamment en ce qui concerne la nomenclature et même le matériau des châssis, aluminium et PVC en lieu et place du bois ;
- o les 130 maisons visées par le programme de la demande présentent pour la majorité d'entre elles des châssis simples vitrage ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Porte sur le remplacement des châssis d'un très grand nombre de maisons de la cité ;
- o Opte pour ce faire à un retour vers la nomenclature et la recherche de traduction esthétique des exigences techniques des ouvrages, conçues à l'origine par les différents architectes des ouvrages, s'étalant des années 1954 à 1959 ;
- o Renforce l'homogénéité de cet ensemble architectural et patrimonial de qualité ;

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet conserve et renforce les données essentielles de cet ensemble, tout en assurant une meilleure isolation des logements , au profit de l'habitabilité et du confort de ceux-ci ;

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs du développement durable et participe au maintien de ces logements sociaux en augmentant leur qualité, tant de confort que d'esthétique ;

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

- ° L'option architectural et technique de la demande participe à la ZICHEE qui couvre le bien et en renforce le caractère patrimonial ;

- les modifications visibles depuis les espaces publics seront embellies par le projet, tant en esthétique que par rapport à l'aspect patrimonial du lieu, ce qui répond au bon aménagement des lieux (application de la prescription particulière 21. du PRAS ) ;
- L' ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire sera mieux protégé dans l'avenir par le projet et assure sa pérennité (application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT) ;

Considérant cependant que le jeu des impostes dans les vitrages des maisons postérieures à 1930, confère à celle-ci un caractère et une personnalité propre ; et qu'il s'indique de conserver dans le cadre de cet ensemble architectural historique ;

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 :

- Conserver le jeu des impostes dans les vitrages, de sorte à préserver le caractère et la personnalité de cet ensemble historique ;

Que cette modification est accessoire en ce qu'elle participe aux objectifs du projet et conserve son programme ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence qu'il s'indique de modifier les plans qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur l'aspects décrit ci-dessus après demande expresse du Fonctionnaire délégué qui l'impose.

**Avis FAVORABLE** à condition de répondre aux remarques émises ci-avant.