

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/02/2011
objet n° 01

Dossier 16-39721-2010 - Enquête n° 0007/11

Demandeur : Madame JORDENS Myriam

Situation : Avenue Buysdelle 63

Objet : (ART. 177 CoBAT) la régularisation de l'abattage de 3 arbres, le nivellement de terres, la modification de l'aspect d'un site sauvegardé ainsi que l'aménagement d'une terrasse extérieure et d'une piscine hors-sol

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39721-10 (ou 16/PFU/244872) introduite par Madame JORDENS Myriam le 06/10/2009, visant (ART. 177 CoBAT) la régularisation de l'abattage de 3 arbres, le nivellement de terres, la modification de l'aspect d'un site sauvegardé ainsi que l'aménagement d'une terrasse extérieure et d'une piscine hors-sol sur le bien sis Avenue Buysdelle 63 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone verte à haute valeur biologique et zone d'espace vert et de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

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

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

- o application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- o application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres)

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

- o application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- o application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis maximum 2 ans) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/01/2011 au 31/01/2011 :

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o La transformation ou la reconstruction entraîne un accroissement supérieur à 20% du volume bâti. Cet accroissement ne peut déroger à la règle des 30 mètres.
- o Les travaux successivement réalisés mettent en péril la cohérence spatiale de l'ensemble.
- o En ce qui concerne le terrassement, le plan des façades montre un changement de relief du terrain. Ce terrassement rapproche de la mitoyenneté de gauche l'accès carrossable.
- o La terrasse demandée engendrera des nuisances sonores par rapport au voisinage. De plus, celle-ci se situe du côté privatif de la maison voisine de gauche. Un écran végétal ne suffira pas à effacer ces nuisances ;
- o Sous cette terrasse se trouve une pièce, mais aucune description, aucune photo ne se trouve dans le dossier ;
- o S'oppose à une piscine si près du bois, craignant l'incidence de ce projet sur le site sauvegardé ;
- o L'ancien bois qui faisait partie de la propriété a été transformé en jardin planté et gazonné. Souhaite une réimplantation des végétations telles qu'à l'origine et s'oppose à l'implantation de 3 hêtres seulement ;

- o Les plans fournis sont aléatoires et datent, des informations importantes manquent, les notes explicatives sont peu crédibles ;

Vu l'avis de la CRMS

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 25/11/2010 ;

4 : description Situation Existante

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

- o Le bien est situé le long de l'avenue Buysdelle, non loin du carrefour formé avec l'avenue Chantemerle. La parcelle jouxte le Bois de Buysdelle, inscrit définitivement sur la liste de sauvegarde le 12/02/1998 ;
- o La parcelle est composée de 2 lots, situés dans 2 zones distinctes du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 :
 - o 1 : maison + garage + jardin en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
 - o 2 : zone verte à haute valeur biologique ;
- o La zone verte du bois de Buysdelle est inscrite définitivement sur la liste de sauvegarde depuis le 12/02/1998 ;
- o Les constructions, le long de la zone sauvegardée, sont implantées en ordre ouvert, à des distances variables du Bois. De manière générale, les limites parcellaires des terrains bordant le Bois préservent la lisière du site sauvegardé ;
- o La parcelle comprend une maison d'habitation implantée en ordre ouvert et en maintenant un recul par rapport à la voirie. Le bien compte également un garage avec logement le long de la mitoyenneté de droite ;
- o Outre la maison d'habitation, le garage et des extensions, le bien présente d'importantes excavations à l'arrière du garage (le long de la mitoyenneté de gauche – 67 av. Buysdelle), une terrasse surélevée sur la gauche de la maison et une piscine non couverte avec terrasses et margelles à droite de la maison, du côté de la mitoyenneté de droite (n°61 av. Buysdelle) ;
- o Les photos aériennes laissent apparaître que des véhicules sont en stationnement au droit des excavations à l'arrière du garage étendu ;
- o La partie de parcelle incluse dans le site classé a fait l'objet d'un déboisement partiel et d'un aménagement de jardin (pelouse, jeux, ...) ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La régularisation de l'abattage de 3 arbres ;
- o La modification de l'aspect du site sauvegardé (aménagements de jardin) ;
- o Le nivellement des terres à l'arrière du garage et aménagement d'emplacements de stationnement ;
- o L'aménagement d'une terrasse extérieure au niveau rez – de – chaussée, à gauche de la maison ;
- o L'aménagement d'une piscine non couverte hors sol et terrasses sur la droite de la propriété ;

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que les actes et travaux sollicités par la présente demande de permis d'urbanisme ont déjà été réalisés, et ce sans autorisation préalable ;

Considérant qu'une partie de ces travaux ont été sanctionnés par :

- o PV U 09/25 dressé par la commune d'Uccle en date du 22/06/2009 et portant sur une excavation derrière le volume comportant un garage et un logement, ainsi que des travaux de maçonnerie à l'avant plan de la façade Ouest de la maison principale, en vue d'y réaliser une terrasse ;
- o PV 2009-11 dressé par l'AATL – DMS en date du 12/09/2009 et portant sur :
 - o Les travaux relatifs à l'extension (de la maison) et débordant dans le site

- protégé n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation « permis patrimoine » ;
- L'abattage d'arbres, la disparition de haies et charmilles sauvages et la création d'une clairière dans le site à hauteur de l'extension (maintien infraction constatée le 16/01/2002) ;
 - La clairière dégagée de ses arbres est devenue zone de jardin enherbée. Le sol a été aplani et ramené à la hauteur du seuil de l'extension. Des parterres avec plantations diverses ont été créés sur ses pourtours. Des rocailles garnissent le pied d'un arbre à haute tige.
 - La partie du bois protégé appartenant au demandeur est devenue zone de jeux et des dépôts divers jonchent le sol ;

Considérant que la demande n'est pas accompagnée d'un rapport d'incidences sur la zone NATURA 2000 que représente le bois de Buysdelle ;

Considérant que les travaux exécutés dans le site projeté en dénaturent l'aspect et ne répondent pas aux conditions particulières de conservation émises dans l'arrêté de sauvegarde ;

Considérant que le plan présenté dans la demande est imprécis quant à la délimitation du bois sauvegardé par rapport à l'implantation de la maison ;

Qu'il apparaît que l'étage en porte – à – faux de la maison principale pénètre dans le site protégé ;

Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande dispose d'un espace de jardin sur la droite ;

Qu'il s'indique en conséquence de se conformer aux prescriptions liées au site sauvegardé et de supprimer, notamment, les aménagements liés à une occupation de jardin ;

Considérant qu'il s'indique également de procéder à la remise en état de cette partie de site protégé, en accord avec l'autorité délivrante ;

Considérant que la partie de jardin, sur la droite de la maison, est fortement amputée par la piscine, ses abords et terrasses ;

Que les surfaces minéralisées n'apparaissent pas clairement en plan et sont difficilement appréciables ;

Que ces zones minéralisées semblent s'étendre pratiquement jusqu'à la limite du site sauvegardé ;

Que d'autre part, la piscine et ses abords sont situés dans la zone de servitude de 30 mètres à 60 mètres au pourtour du bois ;

Que cette implantation est contraire aux objectifs de la prescription 16, 2° du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, en ce que la transition entre la zone de jardin et la zone du bois est fortement minéralisée et imperméabilisée, ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant que la terrasse surélevée, implantée à gauche de la maison permet une utilisation des espaces extérieurs depuis le niveau des espaces de vie ;

Que ses proportions ne semblent pas démesurées, compte tenu de l'implantation de cette dernière au creux et en bordure de la maison d'habitation, et bénéficiant d'une bonne orientation ;

Que néanmoins, cette terrasse est supportée par des murs et présente un espace de rangement sous cette dernière ;

Que les photos jointes au dossier laissent apparaître que cette terrasse crée une nouvelle zone imperméabilisée à proximité du site protégé ;

Qu'il s'indique également d'améliorer de manière significative la transition végétale entre la terrasse et le site protégé ;

Qu'en conséquence, l'aménagement tel que présenté ne peut se concevoir ;

Considérant les excavations faites à l'arrière du garage et logement, à proximité de la mitoyenneté de gauche ;

Qu'il apparaît que cette zone est utilisée comme espace de stationnement et non comme jardin d'agrément ;

Que la maison dispose d'un garage ;
Qu'elle n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour changement partiel d'affectation ou d'utilisation en vue d'y implanter une activité d'entreprise de jardinage ;
Qu'il s'indique en conséquence de limiter la circulation automobile et le stationnement sauvage sur la parcelle ;
Qu'il s'indique de restituer le niveau initial des terres et aménager cette zone en jardin de transition entre la maison principale et le garage auquel a été ajouté un logement ;
Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE pour la piscine et la terrasse **AVIS FAVORABLE** pour l'abattage d'arbres

La commission de concertation émet un avis favorable sur la régularisation de l'abattage des arbres à condition de respecter intégralement ce point 1 de l'avis conforme de la CRMS du 15.12.2010.

En ce qui concerne les autres éléments du dossier, le demandeur a le choix entre soit :

- o une remise en pristin état
- O une autre proposition qui répond aux objections qui ont été suscitées par la demande.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16.02.2011
objet n°02

Dossier 16-39680-2010 - Enquête n°0008/11
Demandeur : M. Helleputte
Situation : Rue Engeland 682-684
Objet : la démolition d'une construction existante

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39680-10 introduite par Sofipari SA c/o M. Helleputte visant la démolition d'une construction existante sur le bien sis Rue Engeland 682-684 ;

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

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

[Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :](#)

- o application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
- o application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/01/2011 au 31/01/2011 :

- la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,
- Considérant que les réclamations ont porté sur :
- la proximité de la zone de verte de haute valeur biologique et Natura 2000,
 - le dossier ne comprend aucune évaluation des incidences,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 28/10/2010 ;

4 : description Sitex

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

- La villa 4 façades est implantée en recul de la rue Engeland et présente un gabarit R+T,
- Elle est entourée d'arbres et est située à droite de la zone verte à haute valeur biologique qui contourne le site Pasteur,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- la démolition d'une villa 4 façades en vue d'étendre le permis de lotir 475 bis (30.07.2009),

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la demande est motivée par l'extension du permis de lotir 475bis (procédure en cours) ;

Que l'instruction de l'extension du permis de lotir est en cours et qu'elle impose un rapport d'incidences ;

Que la commission de concertation suspend son avis dans l'attente de la concertation du permis de lotir 475 ter.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/02/2011
objet n° 03

Dossier 16-39651-2010 - Enquête n° 0011/11

Demandeur : M. et Mme Marc van den BERG

Situation : Vieille rue du Moulin 352

Objet : la régularisation du changement d'utilisation d'une annexe de logement, en logement indépendant sis en intérieur d'îlot

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation d'une annexe de logement, en logement indépendant sis en intérieur d'îlot ;

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.

0.12 : modification d'utilisation d'un logement ;

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

- Le bien se situe le long de la Vieille rue du Moulin, dans le tronçon entre l'avenue Fond'Roy et la chaussée de Waterloo. La parcelle compte 1 immeuble à rue et une construction indépendante en intérieur d'îlot ;
- La parcelle est très profonde ;
- L'immeuble à rue présente un gabarit R+3+toiture à versants. Un passage cocher sur la gauche donne accès à une construction (R+1+toiture à versants) en intérieur d'îlot. Cette construction sert d'annexe indépendante à un logement situé dans le bâtiment principal ;
- L'immeuble en intérieur d'îlot est éloigné de 15 du bâtiment à rue et dispose d'un vaste jardin à l'arrière au Nord ;

Considérant que le projet :

- Vise la régularisation du changement d'utilisation de la maison en intérieur d'îlot, en unité de logement indépendante ;
- Vise également la régularisation de l'élargissement de certaines baies à l'arrière du logement indépendant ;

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

- 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. 0.12 : modification d'utilisation d'un logement ;

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

Considérant que le logement en intérieur d'îlot bénéficie d'un bon éclairage naturel et de suffisamment d'intimité par rapport au bâtiment à rue ;

Considérant que cette unité de logement indépendante bénéficie d'un vase jardin ;

Considérant que, en situation existante de droit, cette construction est affectée à des locaux annexes au bénéfice d'un logement de l'immeuble à rue ;

Que l'affectation à un logement à part entière peut se concevoir, notamment de par le fait de l'éloignement de cette construction par rapport à l'immeuble à rue ;

Considérant que le nombre de logements sur la parcelle est augmenté d'une unité, ce qui porte leur nombre de 4 à 5 ;

Que cette densité reste relative compte tenu du gabarit et de la situation du bien ;

Considérant que l'ensemble du site compte 1 emplacement de stationnement ;

Considérant que le quartier est bien desservi en transports en commun ;

Que le bien est situé à proximité d'un axe de voirie structurant ;

Considérant que le projet rencontre les objectifs de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet maintient d'importantes zones de jardin et que le nouveau logement sis en intérieur d'îlot préserve l'intégrité du site ;

Considérant que la zone de recul est totalement minéralisée ;

Considérant que le plan mentionne « cour » au lieu de « jardin » entre les deux bâtiments ;

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

- o Planter une haie entre l'accès piéton et l'accès au garage,
- o Corriger la mention "cour" en "jardin" entre les deux constructions,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à améliorer l'esthétique de la zone de recul ;
- o Visent à répondre à un objectif du RRU ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

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

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'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège qui l'impose.
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis favorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16.02.2011
objet n°04

Dossier 16-39677-2010 - Enquête n°0010/11
Demandeur : M. Pycke
Situation : Avenue des Archères 23
Objet : l'aménagement d'un étage sous toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-3967-10 introduite par Diagnostic & Gestion d'Images sa c/o M. Pycke visant l'aménagement d'un étage sous toiture sur le bien sis Avenue des Archères 23;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1 - Quartier Kamerdelle - approuvé par arrêté du Régent le 31/05/1949 ;

- o auquel il déroge en matière d'esthétique (article 3) et à l'article 6 (hauteur sous plafond),

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 Article 3, que les villas jumelées seront établies de façon à s'harmoniser complètement et à donner l'impression d'une villa unique,
- o **Article 6, que la hauteur minimum des étages sous-combles est de 2,60m mesurée de plancher à plafond,**

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/01/2011 au 31/01/2011:

- o l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 01/12/2010 ;

4 : description Sitex

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

- La maison 3 façades est couverte par une toiture à 3 versants en tuiles noires,
- Elle est mitoyenne à une maison avec toiture à deux versants, la façade latérale présente une façade pignon,
- Ces deux maisons forment cependant un ensemble esthétique et homogène, objectif du PPAS,
- Elles sont implantées en recul, sur un terrain marqué par une forte pente ascendante, les pièces de vie sont situées au niveau du jardin, un niveau plus haut que l'avenue,
- La zone latérale est verdurisée,
- La maison est orientée Nord-Sud,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'aménagement de deux chambres dans les combles en modifiant la toiture en créant deux versants et un pignon en façade latérale et en plaçant des chiens assis larges sur les versants de la toiture,

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet modifie l'esthétique de la toiture par le placement de larges lucarnes ;

Que l'harmonie entre les deux villas jumelées est ainsi réduite, mais peut s'envisager pour autant qu'il y ait un recul de la lucarne côté rue ;

Que la hauteur sous-plafond requise n'est pas respectée (article 6) ;

Mais que la hauteur prévue permet également de réduire l'importance de la lucarne ;

Que la hauteur sous plafond doit cependant être conforme aux normes d'habitabilité du RRU (2.3m de haut sur la moitié de la superficie de la chambre) ;

7 : conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit assurer l'objectif du PPAS ;

Qu'elle doit se conformer aux conditions suivantes :

- Reculer les chiens assis de +/- 0.5m afin d'en réduire l'impact volumétrique,
- Porter la hauteur sous plafond à 2.3m sur la moitié de la superficie des chambres,

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce qu'elles visent à réduire l'impact de lucarnes ;
- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié doit mieux respecter l'objectif du PPAS (harmoniser les constructions) ;
- Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié doit améliorer l'habitabilité des chambres et à répondre à l'objectif du PPAS ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande ;

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

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 qui l'impose.
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition de respecter les conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/02/2011
objet n° 05

Dossier 16-39540-2010 - Enquête n° 0012/11
Demandeur : Mme Karima M'HASNI
Situation : Rue de Stalle 244 (à côté du)
Objet : la construction d'une maison bi-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39540-10 introduite le 23/06/2010 par Mme M'HASNI Karima visant la construction d'une maison bi-familiale sur le bien sis Rue de Stalle 244 (à côté du) ;

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

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

- Profondeur de la construction mitoyenne : art. 4 du Titre I ;
- Hauteur : art. 6 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 suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'art.6 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture – hauteur de la construction mitoyenne) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/01/2011 au 31/01/2011:

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 02/12/2010 ;

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

- Service Technique de la Voirie le 31/12/2010 ;

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

- Bruxelles-Mobilité le 01/12/2010
- La STIB le 03/01/2011
- Vivaqua le 19/01/2011

4 : description Situation Existante

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

- Le terrain est situé le long de la rue de Stalle, dans le tronçon entre la rue Egide Van Ophem et la rue Edouard Michiels. Ce terrain est mitoyen à une maison d'habitation (n° 244 à gauche) et à un terrain bâti en fond de parcelle à droite ;
- La maison voisine de gauche présente un gabarit R+2+toiture à versants, de composition architecturale non négligeable. L'immeuble voisin de droite (n°250) présente un gabarit R+2+toiture plate ;
- Le gabarit général des constructions est de R+2+Toiture ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande se développe relativement profondément vers l'intérieur de l'îlot et jouxte l'arrière des premières constructions de la rue Edouard Michiels ;

- 3 conifères sont implantés, sur le parcelle voisine de droite, pratiquement en mitoyenneté ;
- Le site comprend des maisons d'habitation, mais également du tertiaire ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose la construction d'une habitation bi-familiale à droite du n°244, jusqu'en mitoyenneté de droite ;

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que le projet se développe le long d'un pignon mitoyen en attente ;

Considérant que le programme du projet prévoit une habitation bi-familiale ;

Considérant que le gabarit de la nouvelle construction tend à venir se raccrocher au gabarit de la construction voisine de gauche, plus haute que les constructions voisines ;

Considérant que la nouvelle construction présente un volume principal et des annexes, au même titre que les immeubles voisins ;

Considérant que le projet présente un gabarit R+3+toiture en maintenant la ligne de corniche avec l'immeuble voisin de gauche; plus haute que les autres constructions ;

Que cette nomenclature rompt l'esthétique architecturale portée par les constructions environnantes ;

Considérant que le terrain voisin de droite est bâti en fond de parcelle, mais que le front bâti pourrait être refermé ;

Que le gabarit de la nouvelle construction devrait présenter des proportions s'harmonisant avec les constructions voisines, afin de répondre aux objectifs de la prescription 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant, de ce fait, que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme par rapport au bien voisin de droite, sont inhérentes à la configuration des lieux et peuvent donc se concevoir moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le projet prévoit un dépassement de gabarit de 3 mètres de profondeur par rapport à la maison voisine de gauche, sur 3 niveaux, ce qui est excessif, compte tenu du gabarit des constructions environnantes et de l'orientation du projet ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements de stationnement au sein de l'immeuble ;

Que le quartier est bien desservi en transports en commun, mais que l'offre de stationnement en voirie publique est faible ;

Considérant dès lors qu'il s'indique d'améliorer l'esthétique globale de la nouvelle construction en diminuant le gabarit en respectant les niveaux avec les constructions voisines ;

Qu'il s'indique également de réduire l'impact de l'extension arrière, trop imposante sur trois niveaux ;

Considérant qu'il s'indique d'adapter le programme du projet en conséquence ;

Considérant que les plans ne font pas apparaître la répartition des jardins ;

Qu'il s'indique de présenter un plan d'aménagement paysager dans le respect des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (Titre 1, article 4, 1° et article 13) ;

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 :

- Présenter des proportions de gabarit s'harmonisant avec les constructions voisines, afin de répondre aux objectifs de la prescription 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 (alignement de la corniche aux maisons de gauche n° 242, 244), en rehaussant éventuellement le rez-de-chaussée ;
- Améliorer l'esthétique globale de la nouvelle construction et particulièrement de la

- façade avant en respectant la hiérarchie des niveaux ;
- Réduire l'importance de la troisième pièce à un gabarit R+1 maximum;
- Adapter le programme du projet en conséquence ;
- Présenter un plan d'aménagement paysager dans le respect des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (Titre 1, article 4, 1° et article 13) en proposant une division du jardin en deux pour chacune des maisons;
- Modifier les formulaires en conséquence.

Avis favorable

A condition de :

1. Répondre aux conditions émises ci - dessus

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/02/2011
objet n°06

Dossier 16-39650-2010 - Enquête n° 0013/11

Demandeur : M. Laurent LEVAUX

Situation : Avenue du Maréchal 25

Objet : la construction d'une piscine à ciel ouvert en intérieur d'îlot

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la construction d'une piscine à ciel ouvert en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot ;

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

- La maison d'habitation, implantée en intérieur d'îlot, est située non loin de la drève des Gendarmes ;
- La parcelle est bâtie par la maison, en son milieu gauche, et par une conciergerie à rue (partie gauche). Les constructions présentent une composition architecturale de style et sont bien intégrées au site ;
- L'ensemble de la parcelle est fortement verdurisé, arborée, et présente un relief ascendant vers le fond de la parcelle ;
- Une piscine figure dans le fond de la parcelle, vers la droite, en – dehors du champ de vision de la maison principale ;

Considérant que le projet :

- Vise la démolition de la piscine existante, sur une partie de terrain artificiellement surélevée
- Propose la construction d'une nouvelle piscine de 72m² (4,50 m par 16,33 m), à la même profondeur de parcelle, à proximité de la lisière Est, permettant ainsi une

restructuration du jardin, et la mise en valeur d'une ancienne charmille à restaurer ;

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

- Prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot ;

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

Considérant que la piscine actuelle est hors service ;

Qu'elle n'est pas en phase avec la volonté d'ouverture sur le jardin ;

Que la volonté du demandeur, également propriétaire de la maison voisine de droite (n°23) est de dégager l'intérieur de l'îlot et atténuer les limites parcellaires ;

Que l'implantation actuelle de la piscine, en point haut du site, rend cette construction et sa clôture périphérique très visibles depuis tous les points de vue du jardin ;

Que la maison voisine de gauche (n°27) a également une vue plongeante sur cette piscine ;

Considérant que la nouvelle implantation rassemble les infrastructures du jardin (piscine, terrasses, charmille, ...) à proximité de la bâtisse principale, afin de pouvoir dégager un maximum d'espace sur le jardin ;

Que cette implantation est inscrite dans un axe de composition structurant, de la parcelle et de la maison ;

Que cela confère à la charmille à restaurer un rôle de protection solaire pour la terrasse ;

Que la proximité de la maison permet d'y installer le local technique piscine et l'espace pool house, évitant ainsi la construction d'un édicule supplémentaire dans le jardin ;

Que l'adossement de la piscine à un écran de végétation déjà en place (charmille), permet ainsi de la protéger des vues plongeantes depuis et vers la maison voisine (n°27) ;

Que cette implantation légèrement encaissée permet de dissimuler au mieux la piscine depuis le jardin et les parcelles voisines ;

Que cet aménagement paysager limite l'usage des clôtures de protection pour les enfants ;

Considérant que le terrain présente une faible déclivité, avec un fond de parcelle situé +/- 2 mètres plus haut que le niveau de la terrasse ;

Que la piscine est implantée au même niveau que la terrasse afin de conserver un lien physique et visuel fluide par rapport à la maison ;

Que l'implantation de la piscine nécessite peu de terrassements ;

Que le projet génère une différence de niveau de +/- 80 cm en bout de piscine ;

Que les murs de soutènement ainsi générés seront traités en pierre naturelle (pose à sec) afin de réserver l'aspect noble et ancien de la bâtisse et de la charmille ;

Considérant qu'il s'indique de spécifier le mode de vidange de la piscine et la localisation des techniques ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot est de nature à en améliorer les qualités ;

Avis favorable

Condition à inscrire dans le permis :

1. localiser les installations techniques dans la villa
2. organiser le vidangeage de la piscine par égouts ou par camion citerne.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/02/2011
objet n° 07

Dossier 16-39617-2010 - Enquête n° 0006/11

Demandeur : Madame Beata ADAMOWICZ

Situation : Avenue Coghen 129

Objet : la régularisation de la rénovation lourde de la maison, remplacement des châssis et isolation des façades, et projet d'extension (véranda)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39617-10 introduite le 27/08/2010 par Mme Beata ADAMOWICZ visant la régularisation de la rénovation lourde de la maison, remplacement des châssis et isolation des façades, et projet d'extension (véranda) sur le bien sis Avenue Coghen 129;

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

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

- Volume : art. 4 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Hauteur de toiture : art. 6 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

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

- Dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (hauteur de toiture) ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

- Application des articles 207 et 333 du CoBAT : bien dont la période de construction est antérieure à 1932 et inscrit d'office à l'inventaire provisoire du Patrimoine ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/01/2011 au 31/01/2011 :

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- La Maison Art Déco datant de 1930 et construite par l'architecte Pierre Verbruggen fait l'objet de nombreux circuits découverte de l'architecture et figure dans l'ouvrage « Promenades art déco à Bruxelles » de C. Dubois. Les travaux entrepris ont défiguré les qualités esthétiques et architecturales de cette maison. Cette situation constitue un précédent dangereux. Elle donnera un signal positif aux autres propriétaires d'habitations similaires pour effectuer des travaux sans permis d'urbanisme et ainsi détruire un patrimoine architectural de qualité ;
- L'immeuble a été repris à l'inventaire du Saint-Lucasarchief. Il date de 1930 et à été construit par l'architecte Pierre Verbruggen. Il est repris en code individuel 3 : remarquable et avec les immeubles 125 et 127 comme un ensemble de code 4 : important. Il fait partie de plusieurs ouvrages reprenant les monuments et sites important d'Uccle et même de Bruxelles. La modification représenterai un grand dommage pour le patrimoine ucclois ;
- Cet immeuble de 1930, de l'architecte Pierre Verbruggen, témoigne de l'évolution de l'architecture moderne. Bien que la façade nécessitait une rénovation, elle aurait pu être plus respectueuse de ses qualités d'origine ;
- Remise en état d'origine de la terrasse et la remise à l'emplacement d'origine de

l'escalier. Refus de la construction de la véranda. Les règles régionales doivent être respectées. La toiture doit retrouver des proportions élégantes et toutes les qualités esthétiques qui faisaient la richesse de cette maison doivent être rétablies ;

- Le demandeur ne semble pas respectueux des procédures ;
- Les travaux entrepris rendent cette maison plate et banale ;
- Il y a lieu de déplacer les panneaux photovoltaïques à l'arrière de la maison, ainsi que l'antenne parabolique ;
- Mécontentement par rapport à la couleur de la façade, l'ablation du décrochement entre le premier étage et le rez-de-chaussée. Manque de finesse et incompréhension par rapport aux plans d'origine de l'architecte Verbruggen ;
- Il y a lieu de remettre en état d'origine la façade et de donner à un avis défavorable quant à la régularisation des travaux récents. Cette maison est répertoriée dans quelques ouvrages ;
- La maison du n°129 Avenue Coghen était dans un triste état et maintenant, suite aux travaux de restauration, elle a retrouvé sa dignité ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 25/11/2010 ;

4 : description Situation Existante

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située le long de l'avenue Coghen, non loin de l'angle formé avec l'avenue Floréal ;
- Le jardin s'étend très profondément à l'arrière de 9 parcelles situées le long de l'avenue Floréal ;
- La maison d'habitation, construite par l'architecte Pierre Verbrugghen, dont une partie de sa production, parmi la plus remarquable, s'inscrit dans le courant moderniste de l'entre – deux Guerres, participe à un ensemble cohérent de constructions de cette portion de voirie et annonce le style des constructions rencontrées dans le Square Coghen ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture plate. La façade à rue, élégante, est caractérisée par 2 bandeaux vitrés, un bow – window au 1^{er} étage et un accès au garage sur la droite. Le bandeau vitré du 1^{er} étage présente un élément en creux au centre de la façade ;
- Au moment de l'instruction du dossier, des travaux de transformations lourdes ont été entamés et sont, pour la plupart en voie d'achèvement, dont :
 - La transformation de la façade avant, l'isolation de cette dernière et enduisage de teinte claire, remplacement des menuiseries extérieures, hormis la porte de garage ;
 - La modification de la façade arrière tant du point de vue esthétique de l'extension existante ;
 - Diverses transformations lourdes intérieures ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite, vise :

- La transformation et la rénovation lourde de la maison d'habitation ;
- L'isolation par l'extérieur des deux façades ainsi que leur enduisage ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures par des profils plus épais et la suppression de l'élément en creux au centre du bandeau vitré du 1^{er} étage ;
- L'extension de l'annexe existante et, par ce fait, de la terrasse arrière du 1^{er} étage ;
- La création d'une extension en mitoyenneté de gauche, et limitée au rez – de – chaussée ;
- La suppression du petit auvent sur le bow – window du 1^{er} étage en façade avant ;
- Le renforcement du bandeau de corniche arrière (épaississement) ;
- La pose d'une antenne parabolique en toiture ainsi que des panneaux solaires, le tout, visibles depuis l'espace public ;
- La création, constatée sur place, d'un second logement au 2^{ème} étage ;

- La mise en conformité des installations techniques et des exigences thermiques ;

6 : motivation sur la demande

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

Considérant la note explicative jointe à la demande ;

Considérant qu'une partie des travaux, réalisés sans autorisation préalable, ont fait l'objet du PV d'infraction 10/31 du 09/11/2010 ;

Que les travaux illicites ont fait l'objet d'un arrêt de chantier, à la demande de l'Administration Communale, en date du 05/11/2010 ;

Considérant la valeur patrimoniale du bien et les nombreuses illustrations qui en témoignent dans différents ouvrages d'architecture de l'époque ; que la valeur patrimoniale de la maison a été illustrée dans la revue « Emulation (en 1932) » ; que la DMS considère que cette illustration fait office de date de référence du bien

Considérant que le demandeur affirme vouloir restituer la façade d'origine de la situation existante de droit du permis d'urbanisme initial ;

Considérant toute fois que les travaux réalisés ne correspondent que partiellement à cet objectif et nuisent à l'esthétique de l'immeuble ;

Que ce permis d'urbanisme ne prévoyait pas les éléments construits, entre autre l'élément en creux au centre du bandeau vitré du 1^{er} étage, la division des châssis et l'esthétique de la porte d'entrée, diffèrent légèrement par rapport à la situation existante de fait avant les travaux de transformation ;

Considérant que les travaux, tels que réalisés, n'a pour effet que d'alourdir et banaliser la façade à rue de l'œuvre de l'architecte Verbruggen ;

Considérant qu'en façade arrière, les travaux réalisés sans autorisation préalable ont eu pour effet de renforcer l'excès de profondeur de l'immeuble par rapport aux constructions voisines et entraîne une rehausse du mitoyen ;

Considérant que les proportions de la maison d'habitation ne nécessitent pas d'extension au rez – de – chaussée et que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme pour la véranda ne se justifient pas, d'autant que la maison faisant l'objet de la demande présente une profondeur bâtie beaucoup plus importante que la maison voisine de gauche ;

Considérant que les modifications des caractéristiques urbanistiques de la maison d'origine, telle construite est très représentative de la période de construction moderniste et progressiste du bien ne peuvent se concevoir ;

Que la qualité réside nettement dans la précision des châssis métalliques ;

Considérant que la DMS insiste sur le fait que la qualité de la maison telle construite est illustrée par ces publications, plus que par le permis délivré ;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE

La Commission de Concertation demande avant toute introduction d'une nouvelle demande et toute reprise des travaux, un contact préalable du demandeur et de l'architecte avec la Direction des Monuments et Sites et le service de l'Urbanisme.