

Séance du 3 février 2016 / Zitting van 3 februari 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 14h00      1) 003/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.479-2015  
                 Situation : Rue de la Cueillette 11  
                 Demandeur : Monsieur Laurent VAN BEIRS  
                 (la création d'une lucarne)
- 14h20      2) 004/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.460-2015  
                 Situation : Rue Vanderkindere 465  
                 Demandeur : BASIC-FIT Belgium sprl – Monsieur René Moos  
                 (la conversion d'un rez commercial en centre de fitness)
- 14h45      3) 002/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.454-2015  
                 Situation : Rue Geleytsbeek (à droite du 232)  
                 Demandeur : THOMAS et PIRON sa – Monsieur Louis-Marie Piron  
                 (la construction d'une maison uni-familiale)
- 15h10      4) 001/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.827-2014  
                 Situation : Drève des Renards 89  
                 Demandeur : Monsieur Michael GUTTMAN  
                 (la modification du permis 16-41827-2014 : la construction d'une  
                 lucarne d'une lucarne en façade latérale Est)
- ± 15h50 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/02/2016**  
**objet n°1**

**Dossier 16-42479-2015- Enquête n° 003/16**

**Demandeur : Monsieur Laurent Van Beirs**

**Situation : Rue de la Cueillette 11**

**Objet : la création d'une lucarne**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42479-2015 introduite le 16/10/2015 par Monsieur Laurent Van Beirs et visant la création d'une lucarne sur le bien sis rue de la Cueillette 11 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 approuvé par arrêté royal 5 du 06.06.1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n° G qui prescrit « des versants de toitures en tuiles rouges à l'exclusion de tout autre matériau », en ce que le parement de la lucarne est proposé en « Zinc Quartz »,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2016 au 18/01/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

16/10/2015 : dépôt de la demande

22/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

04/01/2016 au 18/01/2016 inclus : enquête publique

03/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé de maisons isolées ou jumelées, implantées en recul,
- Le quartier est homogène tant en matière de gabarits qu'en matière de matériaux,
- La toiture de la maison n°11 sur laquelle porte la demande est couverte de panneaux solaires, installés sur ses versants latéraux et arrière,
- La maison de droite (n°9) est similaire à celle sur laquelle porte la demande, les deux maisons formant un ensemble cohérent,
- Dans le quartier, certaines maisons sont pourvues d'une lucarne, ce qui, dans la plupart des cas, rompt le caractère d'ensemble,

**Considérant que la demande telle qu'introduite vise les actes et travaux suivants :**

- La construction d'une lucarne et l'aménagement d'un bureau dans les combles,

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

○ en matière de programme :

- un bureau est aménagé dans les combles, du côté de la rue,
- elle est couverte de « Zinc Quartz », objet de la dérogation,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la lucarne est implantée du côté de la rue, ce qui a une incidence sur le caractère homogène du quartier, renforcé par le choix du matériau en zinc ,

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

- les versants de toiture sont couverts de tuiles rouges, "à l'exclusion de tout autre matériau" selon le prescrit du PPAS,
- la demande propose un revêtement en « Zinc Quartz »,
- elle situe la lucarne sur le versant avant de la toiture,

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- proposer le parement de la lucarne en tuiles plates rouges (joints et façade), ce qui supprime la dérogation,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que la lucarne doit se positionner sur le versant arrière de la toiture
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le versant avant doit être préservé afin de conserver l'homogénéité du gabarit, caractéristique du quartier,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le revêtement de toiture doit respecter le prescrit du PPAS,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/02/2016**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-42460-2015- Enquête n° 004/16**

**Demandeur : Basic-Fit Belgium S.P.R.L. - c/o Monsieur René Moos**

**Situation : Rue Vanderkindere 465**

**Objet : la conversion d'un rez commercial en centre de fitness**

**AVIS**

En l'absence du demandeur et de son architecte, la Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 17/02/2016.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/02/2016**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-42454-2015 - Enquête n° 002/16**

**Demandeur : Monsieur Louis-Marie Piron THOMAS ET PIRON S.A.**

**Situation : Rue Geleytsbeek (230?)**

**Objet : la construction d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Avis reporté vu les imprécisions de la demande et dans l'attente de l'avis du service vert sur l'abattage du chêne :**

- fournir un plan géomètre de la parcelle à bonne échelle (pas de réduction A3), précisant notamment la limite sud-est de la parcelle 217 k vis-à-vis de la parcelle 216x3, et l'implantation et la couronne de l'arbre présent sur la parcelle voisine,
- corriger éventuellement le plan d'implantation en conséquence,
- fournir la preuve de l'abandon de la seconde servitude vers la parcelle 'TOLEFI'

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/02/2016**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-42301-2015- Enquête n° 001/16**

**Demandeur : Monsieur Michael Guttman**

**Situation : Drève des Renards 89**

**Objet : la modification du permis 16-41827-2014 : la construction d'une lucarne en façade latérale Est**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42301-2015 introduite le 08/06/2015 par Monsieur Michael Guttman et visant la modification du permis 16-41827-2014 par la construction d'une lucarne en façade latérale Est sur le bien sis drève des Renards, 89 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et, pour partie, en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir N° 276 bis - délivré le 02/03/2004 à Mme Dorothéa Lamberty (lot 1 étant exclu des prescriptions) ;

Considérant que la demande étant exclue des prescriptions du lotissement, les mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol sont d'application ;

**Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :**

La demande se situe à proximité directe d'un site (forêt de Soignes) visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Considérant à cet égard que la maison d'habitation a été construite en 1953 ;

Que la parcelle est située que pour partie dans la zone des 60 mètres à compter de la limite de la forêt,

Que tant la maison existante que l'extension prévue s'inscrit dans cette zone ;

Que le bien est séparé de la lisière de la forêt par une rangée de parcelles bâties de maisons isolées ou jumelées et implantées en ordre ouvert le long de la drève des Gendarmes ;

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude appropriée des incidences en application de l'article 148 §1<sup>er</sup> du CoBAT ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs évoqués ci-avant ;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :**

○ motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

○ application de la prescription particulière n° 16. al2 du plan régional d'affectation du sol - Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres en zone de servitudes au pourtour des bois et des forêts ;

○ application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2016 au 18/01/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Le propriétaire de la parcelle contiguë (drève des Gendarmes) fait les remarques et observations suivantes :*

○ *La construction de la lucarne en façade EST surplombe sa propriété. Cette construction est en infraction avec les prescriptions du PRAS alors que le terrain sur lequel ce chantier est en cours, est en zone de servitude de pourtour de la forêt ;*

○ *De plus le réclamant est mitoyen de la façade EST, ce qui lui porte directement préjudice. Ce chantier en est à sa 3<sup>e</sup> demande de permis et nécessitera donc un certain nombre d'explication pour être compréhensible ;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 03/02/2016 ;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

08/06/2015 : dépôt de la demande ;

16/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/01/2016 au 18/01/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe en intérieur d'îlot et présente une configuration irrégulière ;
- Le terrain se développe profondément dans l'îlot depuis la drève des Renards et est étroit dans le sens transversal ;
- La maison est implantée à mi – profondeur de la parcelle ;
- À l'Est se trouvent les maisons de la Drève des Gendarmes, implantées en surplomb d'un niveau et à une distance de l'ordre de 30 mètres ;
- À l'Ouest se trouvent notamment 2 autres parcelles d'intérieur d'îlot dont celle du n° 83 drève des Renards, sur laquelle la maison :
  - est implantée à proximité directe de la limite parcellaire,
  - comporte une annexe récente en contrebas de la maison sur laquelle porte le projet.
  - présente une façade aveugle du côté de la limite parcellaire
  - est implantée en contrebas du terrain sur lequel porte la demande ;
- La maison sur laquelle porte la demande, dont le plan se développe en deux ailes de gabarit R+T avec larges lucarnes passantes, a fait l'objet de transformations anciennes sur base du permis d'urbanisme n° 16-36644-2004, qui prévoyait notamment :
  - Le réaménagement complet du rez-de-chaussée pour les espaces de jour ainsi que l'aménagement des combles ;
  - Le maintien de l'emprise au sol, le projet étendant le bâti par une rehausse de l'immeuble ;
  - La création d'un pignon du côté ouest, en transformation d'un versant latéral ;
  - L'aménagement d'une terrasse entre les deux ailes de l'immeuble et d'une piscine non couverte au Sud ;
  - La construction d'un double car – port ;
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme intermédiaire (16-41137-2013). Ce permis d'urbanisme prévoyait la transformation et la rénovation de la maison :
  - Une extension des caves en vue d'y aménager un garage (1 emplacement) ;
  - Une extension des espaces de vie formant une articulation entre les 2 ailes du bâtiment ;
  - Une extension de la partie Nord de la maison en vue d'agrandir les espaces d'accès ;
  - L'aménagement de terrasses sur les toitures plates des nouvelles extensions ;
  - L'aménagement des combles de la partie sud de l'immeuble ;
  - L'isolation de l'ensemble des façades par l'extérieur et la pose d'un crépi blanc ;
- Le permis d'urbanisme 16-41827-2014 a, quant à lui, visé à la mise en conformité de plusieurs infractions urbanistiques commises en cours de chantier, et sanctionnées par le PV n° U 14/12, et notamment :
  - La création d'une cave supplémentaire en façade avant, dont la toiture plate est aménagée en terrasse et aire d'accès à la maison ;
  - La modification des constructions en zone latérale de droite avec implication sur le relief du sol vers la limite séparative ;
  - Le comblement de la piscine et l'agrandissement de la terrasse arrière en conséquence ;
  - La création d'un logement au sous – sol ;
  - La rehausse de la façade Est au droit du dressing au 1er étage ;
  - La modification de la toiture en façade arrière, notamment par le rajout de lucarnes ;
  - La modification des façades (baies, constructions supplémentaires, ...) ;
  - La suppression de l'abri et du car port en partie avant du terrain et l'aménagement d'aires de stationnement et de manœuvre ;
- Ce permis d'urbanisme délivré le 26/02/2015 a été assorti des conditions suivantes, en vue de son octroi :
  - Améliorer la transition entre le bâti et la zone de la Forêt de Soignes en aménageant des zones de pleine terre supplémentaires dans la zone de servitudes ;
  - Supprimer la rehausse en façade latérale est, au profit d'une toiture à versants, ce qui n'entrave pas l'utilisation du dressing ;

- Vérifier la cohérence de la lucarne (façade Est) au droit de la salle – de – bains, entre la situation existante de droit et les plans de la présente demande ;
- Limiter de manière significative l'emprise de la terrasse arrière au profit de zones de pleine terre complémentaires ;
- Aménager la lucarne en façade arrière conformément au Permis d'Urbanisme obtenu 16-41137-2013 ;
- Limiter l'impact et l'accessibilité de la nouvelle terrasse avant (au droit de la nouvelle cave) envers les maisons voisines en prévoyant une toiture verte intensive pouvant accueillir l'œuvre d'art mentionnée dans la note explicative ;
- Vérifier la conformité du logement accessoire, au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en la matière, mais également améliorer les aménagements paysagers aux abords de ces espaces d'habitation ;
- Limiter le nombre d'emplacements de stationnement à 2 unités sur la parcelle. Le garage peut également accueillir emplacements pour vélos ou motos ;
- Assurer la gestion des eaux de pluie et leur maintien dans la parcelle faisant l'objet de la demande, le long de la limite séparative Ouest ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le projet vise le maintien de la lucarne en façade latérale est, destinée à permettre l'aménagement du dressing sous un plafond horizontal ;
- La demande vise la modification de certains matériaux de façades, notamment en partie supérieure de la façade Nord ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Les travaux entamés et projetés n'affectent pas les gabarits principaux de la maison, mais présentent néanmoins, et plus indirectement, un impact sur les maisons situées le long de la drève des Gendarmes, 161 et 165, lesquelles disposent d'un vaste jardin orienté à l'Ouest ;
- Le permis d'urbanisme de référence a contribué à une augmentation importante du gabarit au regard des possibilités de la parcelle ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- Le projet, de par cette extension supplémentaire et au vu des différents permis d'urbanisme délivrés, augmente de manière peu appropriée l'impact du bâti sur cette parcelle située en zone de servitudes de la Forêt de Soignes, notamment de par la rehausse de la façade Est, à proximité de la limite séparative ;
- Les modifications apportées aux matériaux de façades, quant à eux, permettent de renforcer la lisibilité de la toiture au regard du reste de la façade intérieure (façade Nord) ;
- Le projet s'écarte de manière non justifiée des conditions de l'octroi du permis d'urbanisme précédent, et octroyé suite au constat d'infractions, sanctionnées par procès-verbal d'infraction urbanistique ;
- De la sorte, la demande telle que présentée, vise au maintien du gabarit d'une infraction sanctionnée ;
- Le maintien de la corniche horizontale passant devant le complexe ne diminue pas pour autant l'impact de la modification de la toiture, le plan de construction de la rehausse demeurant à l'aplomb de la façade inférieure. Le gabarit de la rehausse est maintenu, et seul l'habillage sera aminci, selon les explications données en séance (ce qui n'apparaît pas dans les plans) ;
- La rehausse ne s'inscrit pas en retrait franc avec le plan de la façade, de sorte à conserver la lisibilité de la toiture existante ;
- La demande est muette quant à la coupe de principe au sein du dressing et de sa toiture rehaussée, mais les autres coupes figurant au dossier laissent apparaître une hauteur libre de 130 cm en bas de versant ;
- La maison dispose de vastes espaces de vie et de dégagements pouvant être restructurés en fonction du programme que s'impose le demandeur (maintien du dressing) ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :
  - La demande densifie de manière inappropriée le bâti en cet intérieur d'ilot, notamment à proximité des limites séparatives ;



- Le projet augmente le gabarit de la construction à proximité de la limite séparative de gauche (maisons implantées le long de la drève des Gendarmes), ne respectant pas une proportionnalité entre le recul et la hauteur de la construction, nécessaire pour la conservation des espaces de transition plantés entre parcelles. Le projet s'appuie sur la présence d'arbres à haute tige plantés le long de la limite séparative, mais situés sur les parcelles voisines, ce qui n'est pas destiné à demeurer pérenne.
- Il s'indique néanmoins de préciser que la maison voisine présente une importante piscine implantée en zone de servitudes au pourtour du bois, ce qui limite les zones de pleine terre sur cette parcelle limitrophe ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16. Al 2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts,
  - la demande est peu explicite quant aux travaux envisagés en zone de servitudes (manque de délimitation de cette zone). Les travaux concernés par cette prescription particulière sont principalement :
    - la rehausse de la façade latérale Est ;
  - Il s'indique d'améliorer la transition entre le bâti et la zone de la Forêt de Soignes en limitant la rehausse de la façade latérale, afin d'améliorer le rapport entre la profondeur de la zone latérale et la hauteur du bâtiment. Il s'indique de supprimer la rehausse le long de cette façade au profit de la toiture à versants existante ;

Considérant que le contexte ayant entraîné les conditions de délivrance du permis d'urbanisme de référence demeure inchangé ;

Considérant que l'objet principal de la demande ne peut s'envisager pour les motifs évoqués ci-dessus, et que les conditions d'octroi éventuelles dépassent le cadre de l'application de l'article 191 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Considérant dès lors que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que la rehausse en façade latérale Est doit être supprimée.

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.