

**Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw  
Overlegcommissie  
Zitting van 10/10/2013  
Onderwerp nr 1**

**Dossier Milieuvergunning 9170-2013**

**Aanvrager: De Lijn  
Martelarenplein 19  
3000 LEUVEN**

**Ligging : Drogenbossesteenweg 131**

**Onderwerp: carwash**

**BERICHT**

Overwegend dat een aanvraag voor een milieuvergunning ingediend is door de Vlaamse Vervoermaatschappij De Mijn, Martelarenplein 19 te 3000 Leuven met als onderwerp:

- Carwash;
- Overdekte parkeerplaatsen;
- Lucht-compressoren;
- Persluchtvat bij compressor;
- Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen;
- Opslagplaats voor schadelijke producten;
- Openluchtparkeerterreinen;

Het openbaar onderzoek georganiseerd van 02/09/2013 tot en met 16/09/2013 heeft aanleiding gegeven tot:

0 opmerkingsbrieven;

0 petitie;

0 mondeling verzet;

Overwegend dat:

- het G.B.P. zich bevindt in een gemengd gebied en in een op te waarden binnenterrein van huizenblokken;
- de site nooit aanleiding gegeven heeft tot klachten;
- de DBDMH heeft geen opmerking te maken in verband met de uitbating;
- het respect voor de uitbatingvoorwaarden die in de vergunning hernoemen worden,

**GUNSTIG ADVIES**

**Commune d'Uccle – Service Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 10/10/2013**  
**Objet n°2**

**Dossier PE-9141-2013**

**Demandeur : Carrosserie Testa S.P.R.L.**  
**Monsieur Testa Patrick**  
**chaussée d'Alseberg 1047**  
**1180 BRUXELLES**

**Situation : chaussée d'Alseberg 1047**

**Objet : atelier d'application de revêtement**

**AVIS**

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par la sprl Testa, chaussée d'Alseberg 1047 à 1180 Bruxelles ayant pour objet:

- atelier d'application de revêtement ;
- atelier d'entretien de véhicules;
- installation de combustion;
- compresseur d'air;
- ventilateur;

L'enquête publique effectuée du 02/09/2013 au 16/09/2013 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone de forte mixité;
- le demande consiste en le renouvellement du permis d'environnement ;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- une reconnaissance de l'état du sol a été effectuée et qu'elle n'a pas mis de pollution en évidence;
- la visite a mis en évidence que la zone de préparation n'est pas séparée des autres zones par des parois ignifugées ;
- le SIAMU a émis un rapport sans remarque quant à l'exploitation actuelle;
- les conditions d'exploitation jointes à la présente et soumises à l'approbation de l'assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer;

à condition de :

- respecter les prescriptions émises par Bruxelles Environnement et notamment le fait que les zones de préparation doivent être fermées par des rideaux ignifugés ou toute autre paroi incombustible ;

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 10/10/2013**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-40794-2012- Enquête n° 136/13**  
**Demandeur : Monsieur Prowizur Edwin**

**Situation : Avenue Winston Churchill 44**

**Objet : la mise en conformité de la division d'une maison de maître en 4 appartements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40794-2012 introduite le 29.11.2012 par Monsieur Edwin Prowizur et visant la mise en conformité de la division d'une maison de maître en 4 appartements sur le bien sis avenue Winston Churchill, 44;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°19 bis (AR du 06.05.1983) ;

Que la division de la maison a été faite sous le régime du PPA 19 (AR du 09.09.1956);

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

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

- Article 3 du PPA 19 : 1 garage par appartement,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29.11.2012: dépôt de la demande

24/06/2013: accusé de réception d'un dossier complet

09/09 au 23.09.2013 : enquête publique

10/10/2013 : commission de concertation

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 17/09/2013

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements,
- Dans ce quartier, les constructions sont implantées en recul par rapport à l'avenue, dégagant des jardins qui participent au caractère paysager de cet axe structurant couvert par une ZICHEE,
- La maison n°44 sur laquelle porte la demande présente un gabarit bel étage+2+T, et dispose d'un beau jardin de ville entouré de murs,

- Selon la note explicative jointe à la demande, elle a été divisée en 4 appartements avant l'achat de la maison par le demandeur en 1983, ainsi qu'avant l'entrée en vigueur du PPAS 19bis,
- Elle présente un beau bow-window en façade rue et, en façade arrière, une terrasse a été construite,
- La maison de gauche n°42 est moins profonde en situation existante, mais a fait l'objet d'une extension en façade arrière, via le permis d'urbanisme n° 39981 délivré le 10/07/2013,
- La maison de droite n°46 est plus profonde que l'immeuble de la demande,
- Le plan particulier d'affectation du sol 19 approuvé par AR du 09.09.1956 (et antérieur au plan particulier d'affectation du sol 19bis) affecte la maison en zone résidentielle à destination de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements, ce qui est compatible avec la demande de confirmation des 4 logements,
- Reste que l'imposition de prévoir un garage par logement - article 3,a) doit être interprétée en fonction de la synthèse des dispositions du plan particulier d'affectation du sol,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise :
  - la mise en conformité de la division de la maison en 4 appartements existants avant le 01.07.1992, avec ses différents aménagements ;
  - la réalisation de la terrasse en façade arrière sur la toiture plate des annexes du demi sous-sol et s'étendant sur la largeur de la parcelle,
- fait apparaître une division spatiale de l'immeuble comme suit:
  - un duplex au bel étage et demi-sous-sol, profitant du jardin ;
  - un simplex au 1<sup>er</sup> étage, disposant de la terrasse sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée
  - un simplex au 2<sup>ème</sup> étage,
  - un simplex au 3<sup>ème</sup> étage,
- comprend les différents baux d'occupation du bien depuis 1990 ;

## **6 : Motivation sur la demande**

Vu l'historique de dossier et les documents joints à la demande en ce qui concerne les baux depuis 1990 ;  
 Considérant qu'au vu de ce qui précède, la demande située à l'époque des faits dans un plan particulier d'affectation du sol entré en vigueur antérieurement au 22.04.1962, doit être instruite en application de l'article 153§1 du CoBAT,

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

- La terrasse s'inscrit dans le profil des murs mitoyens existants,
- Les logements sont traversant et bien éclairés,
- Leur superficie répond à un besoin de logements qui correspond à un mode de fonctionnement d'habitants urbains, qui recherchent la proximité des services et des commerces ainsi qu'une bonne accessibilité en transports publics;
- L'extension de l'atelier en façade arrière, qui s'inscrit en demi-sous-sol le long de la mitoyenneté gauche et couvert par la terrasse du bel-étage, permet d'intégrer un local jardin pour ce logement, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité l'observation suivante :

- Le PPA prescrit un garage par appartement,

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

- En matière de programme :
  - La demande vise le maintien des 4 appartements,
- En matière de mobilité et d'accessibilité :
  - Le PPAS 19 en vigueur au moment de la répartition en 4 logements exigeait un emplacement de parcage par appartement,
  - Le libellé de l'article 3 du plan particulier d'affectation du sol n°19 :
    - entrevoit la possibilité de créer des emplacements de parcage en sous-sol, ou en zone de cours et jardins sur 1/3 de sa surface,

- cette disposition est totalement incompatible avec la typologie de la maison sur laquelle porte la demande, typologie que le plan particulier d'affectation du sol vise manifestement à maintenir sans toutefois en interdire expressément la division en plusieurs logements,
- Le quartier est bien desservi par les transports en commun (proximité de la place Vanderkindere),

Considérant que le maintien de la zone de recul sans entrée de garage permet de conserver les anciennes grilles de cette maison de maître, ce qui participe au petit patrimoine de la Commune et qu'il s'indique d'y renforcer le caractère paysager afin de participer aux objectifs d'embellissement de cet axe structurant en ZICHEE ;

Considérant que les travaux ont été effectués avant l'entrée en vigueur du RRU ;

**7 : Condition à mettre dans le permis :**

- Renforcer le caractère paysager de la zone de recul et maintenir ses grilles, afin de participer aux objectifs d'embellissement de cet axe structurant en ZICHEE

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

Avis FAVORABLE

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 10/10/2013**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-40823-2012- Enquête n° 134/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Castiaux et Gritten Juan et Nathalie -  
Maxinvestment S.A.**

**Situation : Drève du Sénéchal 19**

**Objet : la rénovation et l'extension d'une maison et d'un bureau en deux  
logements, un bureau et une piscine couverte ainsi que l'abattage d'un  
arbre en zone de recul**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40823-2012 introduite le 11.12.2012 par la S.A. Maxinvestment c/o Monsieur et Madame Castiaux et Gritten Juan et Nathalie et visant la rénovation et l'extension d'une maison et d'un bureau en deux logements, un bureau et une piscine couverte ainsi que l'abattage d'un arbre en zone de recul sur le bien sis Drève du Sénéchal 19 ;

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°32 (AR du 01.03.1962 et y déroge en ce qui concerne l'implantation et l'esthétique;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 3-4 du permis de lotir n°69 octroyé par le Collège le 4 août 1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : article III, 1 destination; III, 3, c emprise au sol et III, 5 matériau,
- Dérogation au permis de lotir n°69 dont les prescriptions sont celles du PPAS,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11.12.2012: dépôt de la demande

03/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/09/2013 au 23/09/2013 : enquête publique ;

10/10/2013 : commission de concertation

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Le Service Vert de la Commune :
  - Abattage d'arbre(s):

Pas d'objection pour l'enlèvement du frêne en zone de recul.
  - Maintien d'arbre(s):

Tous les autres arbres de haute-tige sont à maintenir.

- Replantations:  
Arbustes et vivaces sur les terrasses végétalisées.
- Vivaqua le 20/09/2013
  - Le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage de la Forêt. Tout épandage de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :
    - Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...) ;
    - Evacuation des eaux ;
    - Utilisation de produits phytopharmaceutiques : leur quantité ne peut en aucun cas dépasser les recommandations du Fabricant ;
    - En cas de nécessiter du placement d'une grue et/ou de matériel encombrant de chantier, une demande doit être soumise à VIVAQUA ;

#### **4 : Description Sitex**

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

- Le quartier est généralement composé de maisons unifamiliales de type 4 façades, de gabarit R+1+T,
- La drève du Sénéchal est en pente ascendante vers les villas de gauche par rapport à la demande,
- Le terrain est composé des deux lots 3 et 4, agrandi d'une partie de jardin des lots 14/15 (en 1968) sur lesquels a été construite une large villa de 603 m<sup>2</sup> :
  - objet du permis n° 25658 ;
  - au programme mixte de logement et bureaux (585m<sup>2</sup>) ;
  - présentant une façade de 34m,
  - de gabarit R+1+T;
- Le rez-de-chaussée est partiellement enterré sur la partie gauche, et comporte une importante terrasse en porte-à-faux au centre de la parcelle ;
- Les 2 parcelles agrandies dans la zone arrière de jardin des parties des lots 14 et 15 sont largement plantées,
- Vu les dimensions des parcelles, les maisons implantées sur les parcelles derrière le fond du jardin de la demande sont à grandes distances de cette grande villa;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- le réaménagement intérieur,
- l'aménagement d'un petit appartement de 1 chambre au rez-de-jardin,
- l'extension du logement principal (+201m<sup>2</sup>) au niveau rez-de-jardin, par une piscine et ses locaux annexes, construite pour partie sous des volumes en porte-à-faux du rez-de-chaussée de la maison existante,
- le maintien du bureau et une légère extension (+7m<sup>2</sup>),
- l'aménagement d'un cabinet paramédical à proximité de l'entrée, accessoire au logement,
- l'abattage d'un arbre en zone de recul,

#### **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- Le projet vise la transformation d'une grande villa et de bureaux,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : l'aménagement d'un second logement de 1 chambre au rez-de-jardin peut s'envisager en raison de la présence de 2 lots (3 et 4), soit un logement par lot et les dimensions de la villa initiale ;
- Implantation et gabarit : la piscine et les locaux annexes au niveau du rez-de-jardin sont situés sous l'emprise de la terrasse existante en porte-à-faux et une petite extension de jardin, couvert par une

toiture terrasse pour partie paysagère et servant de jardin aux pièces de vie maintenus, telles que dans la villa initiale ;

- La dérogation à l'emprise du projet est cependant très importante et porte atteinte à la zone de jardin de cette habitation et aux objectifs du PPAS en vigueur et qu'il s'indique de la limiter ;
- Aménagement des abords et couvert végétal :
  - Le projet restitue le profil naturel du terrain en agrandissant le rez-de-jardin,
  - L'arbre (frêne) en zone de recul est trop proche de la façade et d'une essence appelée encore à fortement se développer, portant atteinte à l'éclairage naturel des fenêtres de cette habitation. Vu l'avis du Serve Vert, il peut être abattu, moyennant des replantations arbustives et vivaces sur les terrasses végétalisées,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : la maison ne comprend pas de système de gestion des eaux de pluie. Vu l'importance de l'emprise sur la parcelle, une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage doivent être prévu dans l'emprise du bâtiment,

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :**

- Art. 155 §2, dérogation au PPAS n°32 (01/03/1962) :
  - article III, 1 destination: l'ajout d'un logement peut s'envisager en raison des particularités des lieux, la dimension de la villa et le fait qu'elle soit construite sur deux lots du permis de lotir postérieur au PPAS,
  - article III, 3, c la dérogation à l'emprise au sol (1/4 de la parcelle) : l'emprise au sol passe de 511 à 708m<sup>2</sup>, soit une dérogation de +/- 172m<sup>2</sup>, ce qui est trop important et porte atteinte aux objectifs du PPAS et du caractère paysager des parcelles et qu'il s'indique de réduire de 1,50mètre la profondeur de l'espace piscine au profit du jardin,
  - article III, 5 matériau en façade : il est utilisé une alternance d'enduit sur isolant et de brique, ce qui peut s'envisager car l'enduit du revêtement du rez-de-chaussée-de-jardin crée un socle à la maison existante en brique et conserve la lisibilité du volume initial,

## **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Réduire l'emprise du projet en réduisant la profondeur de l'espace piscine de 1,50 mètre au profit du jardin ;
- Assurer le maintien d'un jardinet en zone de recul entre l'entrée du garage et des bureaux, par des plantations et une haie à l'alignement ;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage d'une capacité de 50l/m<sup>2</sup> d'emprise de toiture,
- Préciser le mode de vidange de la piscine en accord avec le Service de la Voirie de la Commune ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme,
- d'être accessoires en ce qu'elles complètent la demande et assurent le respect du prescrit en vigueur, notamment en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'emprise, l'aménagement de la zone de recul et le bassin d'orage,
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'emprise du projet d'extension notamment pour la piscine,

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 et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;

- de modifier les formulaires en conséquence

**Les dérogations sont accordées pour les raisons énoncées et moyennant les conditions émises ci-avant ;**

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL et DU, aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 10/10/2013**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-41023-2013- Enquête n° 132/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Corbisier et Collignon**

**Situation : Rue des Moutons 50**

**Objet : l'extension du rez-de-chaussée et la modification du 2ème étage**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41023-2013 introduite le 16.04.2013 par Monsieur et Madame Corbisier et Collignon et visant l'extension du rez-de-chaussée et la modification du 2ème étage sur le bien sis Rue des Moutons 50;

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

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

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

- Application de la prescription 06 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot),
- Dérogation au Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de bâtisse, Titre I, article 4,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations :

- L'agrandissement de ce mur réduira leur champ de vision. Les différentes parties du mur ne seront plus en harmonie. Ils demandent de réduire l'agrandissement et de repeindre tout le mur.
- A leur courrier est annexée une photo de leur toit. La rehausse du mur de la demande nécessiterait un réaménagement de leur toit, avec une complication de l'égouttage et un risque d'infiltration du mur. Il demande d'autoriser la rehausse du mur en deçà de la hauteur de leur gouttière.
- Les plans de la situation actuelle ne reflètent pas la situation. Ils sont incomplets et incorrects concernant les niveaux, l'absence de la cheminée mitoyenne et du mur du wc à l'entresol, épaisseur du mur, etc.
- La voisine de droite du projet (52 rue des Moutons) soulève des problèmes d'ombre projetée par la modification du toit, ainsi qu'un problème de vue réduite de leur côté suite à la rehausse du mur (qui n'est pas encore mitoyen pour partie). Elle estime que vouloir changer le gabarit de cette petite maison se fera au détriment des voisins et de la convivialité.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16.04.2013: dépôt de la demande

19/06/2013: accusé de réception d'un dossier complet

09/09/2013 au 23/09/2013 : enquête publique

10/10/2013 : commission de concertation

#### **4 : Description Sitex**

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

- Le quartier est composé de maisons entre mitoyens, de gabarit R+1+T, implantées en recul par rapport à la rue ;
- La maison de droite constitue un ensemble avec celle de la demande, ainsi que les deux maisons suivantes de droite ;
- La maison de gauche est plus basse ;
- La maison, peu profonde, est composée de 2 pièces en enfilade et d'annexes hybrides accolées au mitoyen de droite, de gabarit R+ toiture et R+ toiture plate ;
- La maison voisine dispose déjà d'une annexe sur toute la largeur de sa parcelle, d'une profondeur juste moindre que celle de la dernière annexe de la maison de la demande, et le mur mitoyen est légèrement plus élevé ;
  - La maison voisine de gauche est implantée plus bas dans la rue, vu la pente de celle-ci et dispose également d'une annexe mais qui est implantée de l'autre côté de la parcelle ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition des annexes,
- l'extension du rez-de-chaussée à l'arrière par la création d'une pièce de vie (cuisine et salon) sur toute la largeur de la parcelle à la place des annexes, sans augmenter la profondeur totale du rez-de-chaussée, largement ouverte sur le jardin,
- la couverture de l'extension par une toiture plate percée de verrière afin d'améliorer l'apport de lumière,
- la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture afin d'aménager une chambre,

#### **6 : Motivation sur la demande**

Vu les explications données en séance et notamment en ce qui concerne la hauteur sous plafond du projet ;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- L'agrandissement de la maison unifamiliale en façade arrière permet à ce logement de se doter du confort actuel ;
- Le parti architectural à toiture plate et lanterneaux permet à la fois d'en limiter l'impact volumétrique et assurer l'éclairage des pièces centrales de la maison ;
- Ses grandes baies vitrées en façade arrière permettent aux habitants de profiter des vues sur leur jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La création de la lucarne en toiture est en retrait par rapport à la façade et respecte les 2/3 de la largeur de la toiture, ce qui permet d'en conserver la lisibilité ;

Considérant cependant que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet maintient le même niveau que les pièces d'habitation existantes alors que le jardin est sensiblement plus bas ;
- L'impact volumétrique du projet ainsi que la rehausse de la mitoyenneté droite sont encore accentués par la hauteur sous plafond de 2,70 mètre de l'extension ;
- Cette grande hauteur et rehausse de cette mitoyenneté porte atteinte à l'ensoleillement de la maison voisine de droite implantée plus bas dans le terrain et qu'il s'indique de la limiter au maximum ;
- Les photos des voisins et leur analyse du projet montrent plusieurs manques de précision dans les plans et hauteur du projet, ce qui prête à confusion dans l'analyse de celui-ci ;
- Les problèmes de limite et mitoyenneté font partie d'une analyse des droits civils entre voisins, indépendamment du permis d'urbanisme ;

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

- En ce qui concerne l'enquête :
  - Les photos des voisins et leur analyse du projet montrent plusieurs manques de précision dans les plans et hauteur de la situation existante, ce qui prête à confusion dans l'analyse de la demande;
  - Les problèmes de limite et mitoyenneté font partie d'une analyse des droits civils entre voisins, indépendamment du permis d'urbanisme ;

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
  - La dérogation à la profondeur de bâtisse du Règlement Régional de l'Urbanisme, titre I article 4, peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment :
    - L'extension dépasse la profondeur de la maison voisine de gauche de plus de 3m, sans dépasser toute fois la profondeur de la maison de droite, ni la profondeur des annexes existantes de la maison ;
    - Les maisons voisines disposent également d'annexes et la profondeur existante du volume principal de ces maisons est peu profond ;
    - La profondeur de la parcelle permet de conserver un beau jardin avec l'extension envisagée ;
    - Son parti architectural à toiture plate en limite l'impact volumétrique, mais sa hauteur intérieur doit être adaptés de sorte à limiter la rehausse de la mitoyenneté gauche, qui, vu l'orientation nord du jardin, porte atteinte à l'ensoleillement est de cette maison ;
  - Les travaux en façade arrière conservent un important jardin, ce qui limitent fortement l'atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription générale 0.6 du PRAS) et les grandes baies vitrées participent au plaisir de ce logement de profiter largement des vues sur ses frondaisons ;

### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Préciser le relevé de la situation existante et adapter le projet avec ses détails en conséquence (murs mitoyens et raccords, cheminées);
- Limiter la rehausse de la mitoyenneté gauche en réduisant la hauteur de son plafond à 2,50mètres ;
- Assure, le cas échéant, une finition esthétique des rehausse des murs mitoyen, à préciser au plan ;
- Respecter pour la fenêtre de la cage d'escalier en façade arrière, la hauteur d'allège de la fenêtre existante contiguë ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des précisions dans le dossier ainsi que sur une légère limitation de l'impact du volume bâti ;
- de répondre des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les manques de précision dans le dossier et l'impact de son volume bâti

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 et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier éventuellement les formulaires en conséquence

**Considérant que la dérogation est accordées pour les motifs énoncés ci-avant ;**

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL et DU, **aux conditions émises ci-dessus.**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 10/10/2013**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-41056-2013- Enquête n° 135/13**

**Demandeur : BELGACOM S.A. – c/o Monsieur Haeck Eric**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1093**

**Objet : implanter une station de télécommunications mobiles**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41056-2013 introduite le 11/03/2013 à l'AATL par la S.A. BELGACOM - c/o Monsieur Haeck Eric et visant d'implanter une station de télécommunications mobiles sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1093 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30bis - VERT CHASSEUR - AGRBC du 10/03/1994 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de hauteur de la construction ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur de construction article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/03/2013 : dépôt de la demande à l'AATL ;

26/04/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/09/2013 au 23/09/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

10/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 17/09/2013 ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble de commerce et de logements est situé à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue du Vert Chasseur. Il est implanté en retrait sur l'angle et présente un gabarit R + 2 + étage en recul. Une rotule (installations techniques) à l'intersection des 2 ailes du bâtiment présente un niveau de plus ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise, sur le cabanon technique :

- l'installation de 3 antennes de 2,7 mètres de haut et prévues dans une fausse cheminée ronde d'aspect inox de 65 cm de diamètre, et placée sur le socle avec un bardage en bois identique au cabanon existant ;
- l'installation des équipements techniques, prévue dans le cabanon existant en toiture de l'immeuble ;

## **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet contribue à une meilleure couverture du réseau de téléphonie mobile de cette partie de la Commune ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent la considération suivante :

- Le projet s'intègre à la composition architecturale de l'immeuble et présente une hauteur limitée ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité l'observation suivante :

- En ce qui concerne le motif d'enquête, l'impact du gabarit de la demande pourrait être réduit en optant pour des matériaux non réfléchissants pour la fausse cheminée ;

## **7 : Condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Opter pour des matériaux non réfléchissants pour la fausse cheminée ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoire ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Avis FAVORABLE à la condition émise ci - dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 10/10/2013**  
**objet n° 7**

**Dossier PL-68-bis- Enquête n° 141/13**

**Demandeur : Monsieur Manoukian Alain - Indivision Manoukian**

**Situation : Avenue Wellington 134**

**Objet : la modification du permis de lotir 68**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-68-bis introduite le 27.05.2013 par l'Indivision Manoukian c/o Monsieur Manoukian Alain et visant la modification du permis de lotir 68 sur le bien sis Avenue Wellington 134 ;

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 (AR du 10.06.1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation ;

Considérant que le bien est compris dans le permis de lotir n°68 (délivré le 20/10/1964), Lot 5 et 6 ;

La demande comprend les accusés de réception de lettres aux autres propriétaires des lots du permis de lotir afin de les avertir de la présente demande ;

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

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

- L'application de l'article 155 du CoBAT en ce qui concerne la dérogation à l'implantation du PPAS 48 bis et ter (recul latéral au nord de la parcelle réduit à 8 mètres au lieu de 10 et dégagement pyramidal à 35° de ce côté, pour une hauteur maximum de 7 mètres au lieu des +/- 5,60 mètres permis) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27.05.2013: dépôt de la demande

11/07/2013: accusé de réception d'un dossier complet

09/09/2013 au 23/09/2013 : enquête publique ;

10/10/2013 : Commission de concertation

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier est composé de villas implantées en ordre ouvert, entourées de beaux jardins ;
- L'avenue est marquée par les zones de recul et les arbres qu'elles comprennent,

- La maison du demandeur est bâtie sur un terrain de fond, comprenant les lots 5 et 6 du permis de lotir en vigueur n° 68 ;
- le terrain se développe sur les lots 5 et 6 : il est traversé en diagonale de l'angle nord-est du terrain vers l'angle nord-ouest par l'aqueduc du Hain, celui-ci ayant une zone non aedificandi de 5,00mètres de chaque côté de l'axe de son tracé ;
- Le couvert végétal est surtout présent en bordure du terrain ;
- Le relief est peu marqué ;
- Vu les grandes parcelles dans le quartier, les maisons voisines sont éloignées du projet ;
- La maison existante sur la parcelle ne respecte pas les règles du PPAS en vigueur en ce qui concerne l'implantation, notamment du côté nord de la parcelle, de sorte à n'avoir qu'une emprise ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la modification du permis de lotir, lots 5 et 6, en vue de n'en créer qu'un seul et de permettre la transformation et l'extension de la maison existante, dont les caractéristiques :
  - d'implantation telles que décrites ci-avant dérogent au permis de lotir afin de n'entraver que très partiellement la zone non aedificandi de l'aqueduc du Hain,
  - de gabarit sont conformes au permis de lotir en vigueur,
- la mise à jour des prescriptions, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions et la possibilité de toitures plates ;

## **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- la réunion des lots 5 et 6 correspond à la situation de la maison existante sur ces lots avec son grand jardin ;
- la modification du permis de lotir et son adaptation à la situation existante permet de définir :
  - le maintien de programme d'une villa isolée existante,
  - la possibilité de construire une piscine et un pool house,
  - le respect des règles en vigueur du PPAS 48bis et ter (10/06/1993) qui couvre le bien et entré en vigueur postérieurement au permis de lotir n°68, dont notamment la densité,
  - le maintien du gabarit existant, soit un étage sur rez-de-chaussée et une hauteur maximum de 7 mètres, mesurée depuis le pied de la façade par rapport au niveau naturel du terrain et le dessus du mur acrotère, mesurée sur tout le pourtour de la construction,

Considérant cependant que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Il y a lieu de fournir par un tableau récapitulatif des prescriptions qui sont propres au lot 5, comprenant les superficies, en chiffre absolu et en pourcentage, des zones de bâtisses, des consacrées aux zones de cours et jardins, aux zones minimum de recul, aux emprises des constructions destinées aux logements ;
- les documents graphiques font apparaître une erreur d'échelle dans les grandes cotes du terrain qu'il s'indique de corriger ;

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

- la dérogation à l'implantation du PPAS 48 bis et ter, article 1.3 (article 155 du CoBAT) en ce qui concerne la zone latérale limitée à 8m au lieu de 10, peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment :
  - la présence de la zone non aedificandi de l'aqueduc du Hain qui traverse la parcelle ;
  - la situation existante de l'implantation de la maison pour libérer cette zone avec :
    - sa zone de recul latérale Nord de gauche limitée à 8m au lieu de 10mètres,
    - la hauteur maximum de bâtisse de 7 mètres de la maison qui n'est pas inscrite dans le dégagement pyramidal à 35° depuis le niveau naturel du terrain à la limite mitoyenne parcellaire de ce côté,
- le respect des objectifs du PPAS, vu le caractère arboré des lisières du terrain, ce qui permet d'assurer l'intimité entre parcelles et le peu de dépassant du gabarit par rapport à l'important recul des limites mitoyennes ;

## **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Résumer par un tableau récapitulatif du lot 5 sa densité maximum, son emprise maximum au sol et au sous-sol ;
- Corriger l'échelle des grandes cotes du document graphique de sorte à en assurer une bonne lecture ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des erreurs matérielles ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la cohérence de compréhension des prescriptions.

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 la modification, 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 et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 10.10.2013**  
**objet n°8**

**Dossier 16-40996-2013- Enquête n° 137/13**

**Demandeur : Messieurs Barre et Grégoire - New Saint-Aulaye S.A.**

**Situation : Rue Vanderkindere 377**

**Objet : la mise en conformité de la pose de panneaux acoustiques autour du groupe de froids/moteurs sur la toiture plate des ateliers**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40996-2013 introduite le 03.04.2013 par la New Saint-Aulaye c/o Messieurs Barre et Grégoire et visant la mise en conformité de la pose de panneaux acoustiques autour du groupe de froids/moteurs sur la toiture plate des ateliers sur le bien sis Rue Vanderkindere 377; Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte et liseré de noyau commercial ;

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

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

- dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, Art. 6 Toiture (éléments techniques)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09.09 au 23.09.2013 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 bruit des installations et les nuisances olfactives,
- la modification de la vue depuis l'arrière des logements de la rue Gabrielle,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03.04.2013: dépôt de la demande  
09.07.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 17.09.2013

**4 : Description Sitex**

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

- L'immeuble est situé le long de la rue Vanderkindere, non loin de l'angle qu'elle forme avec la rue Gabrielle à l'ouest ;
- Le quartier se caractérise par des immeubles de gabarits variables, en ordre continu ;
- La rue Vanderkindere comprend plusieurs noyaux commerciaux de quartier en plein développement ;
- Le bâti à cet endroit de la rue a une affectation mixte de commerces et petites entreprises au rez-de-chaussée, avec des logements aux étages ;

- La propriété sur laquelle porte la demande est bâtie d'un complexe mixte et de gabarits disparates, à usage de concession automobile (grand commerce spécialisé) avec ateliers au rez-de-chaussée et 9 logements aux étages,
- Elle est atypique dans le quartier, en ce qu'elle résulte de l'union de plusieurs parcelles fonctionnellement connectées entre elles et en ce qu'elle est entièrement bâtie,
- Son bâti se répartit en plusieurs entités, dont, à front de rue :
  - un première, à gauche, sur laquelle est implanté un immeuble mixte de commerce et logement, de gabarit R+2+toiture, avec, au rez-de-chaussée, un espace de show-room, un accès carrossable vers les ateliers en fond de parcelle et un accès privatif et séparé vers les logements de l'étage ;
  - une seconde, au milieu, qui se limite à un rez-de-chaussée commercial (autre partie du show-room) avec devanture de commerce ;
  - une troisième, à droite, sur laquelle est implanté un autre immeuble mixte de commerce et logement de gabarit R+2+toiture, avec, au rez-de-chaussée, un troisième espace de show-room, un second accès vers les ateliers en fond de parcelle et un accès privatif et séparé vers les logements de l'étage ;
- En mitoyenneté de cette propriété :
  - La maison voisine de gauche présente un gabarit similaire à celui de l'immeuble de gauche de la parcelle ;
  - La maison voisine de droite présente par contre un gabarit moindre tant en largeur qu'en hauteur, soit R+1+toiture Mansart ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande occupe une partie importante de l'intérieur de cet îlot, et notamment celle du coin nord – ouest ;
- Le PU 40272 a permis, pour la partie centrale de l'immeuble (gabarit rez-de-chaussée), la reconversion du show – room en :
  - magasin de vente avec atelier de boulangerie / pâtisserie,
  - lieu de stock pour l'atelier,
  - sanitaires pour le personnel,
- Des installations techniques importantes ont été placées sur la toiture plate (Le PE 9090 délivré le 05.06.2013).

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de la pose de panneaux acoustiques autour du groupe de froids/moteurs sur la toiture plate des ateliers,
- le déplacement d'un groupe d'air conditionné du magasin vers cette enceinte,
- un léger déplacement de 2 moteurs de refroidissement des comptoirs du magasin,

## **6 : Motivation sur la demande**

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

- Les installations sont fortement visibles depuis les logements entourant le projet,
- Les panneaux acoustiques sont complétés pour la face donnant sur l'intérieur d'îlot,
- L'impact volumétrique est cependant important et l'esthétique doit être améliorée,

Considérant que le tableau VIII du formulaire de la demande modifie les superficies d'équipements ;

Qu'il faut en fait considérer qu'il n'y a pas de superficie d'équipement au sens du PRAS ;

Vu les explications données en séance par le demandeur sur les initiatives complémentaires qu'il compte entreprendre avant l'été 2014 pour atténuer davantage le bruits des moteurs ;

## **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Corriger le cadre VIII du formulaire de la demande en supprimant les références aux équipements,
- Que cette modification répond aux conditions cumulatives:
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié,
  - d'être accessoires en ce qu'elle porte sur une correction du formulaire,

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite,

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

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 la modification, 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 impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL – Direction de l'urbanisme (à la condition émise ci-dessus).

La dérogation au Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le gabarit, art. 6 Toiture (éléments techniques) est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

La commission de concertation encourage le demandeur à prendre toute initiative afin de diminuer le bruit de ses installations et en particuliers des anciens moteurs,

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
séance du 10/10/2013  
objet n° 09

**Dossier 16-41135-2013- Enquête n° 133/13**

**Demandeur : BPOST S.A. - c/o Monsieur DONFUT Michael**

**Situation : Rue Vanderkindere 171**

**Objet : la modification du permis d'urbanisme référencé 16/PFD/463131 délivré le 07/08/2012 en vue d'intégrer 2 souches de ventilation à une toiture jardin**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41135-2013 introduite le 06/05/2013 à l'AATL par la S.A. BPOST - c/o Monsieur DONFUT Michael et visant la modification du permis d'urbanisme référencé 16/PFD/463131 délivré le 07/08/2012 en vue d'intégrer 2 souches de ventilation à une toiture jardin sur le bien sis Rue Vanderkindere 171 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 19 bis - WINSTON CHURCHILL - AR du 06/05/1983 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de hauteur de la construction – Titre I, article 6 ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur de la construction, article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- **45 signataires** ont envoyé une **pétition** dans laquelle ils indiquent les constats suivants :
  - L'aménagement semble injustifié puisque le bureau est opérationnel depuis un an avec un système de ventilation fonctionnant parfaitement.
  - La demande ne mentionne pas la fréquence ni l'importance des émissions sonores.
  - Elle ne mentionne pas non plus la nature des aménagements paysagers de la toiture.
- Une **réclamante** met en avant le fait que le demandeur doit fournir une note décrivant l'insertion du projet dans le voisinage immédiat. Cette note fait défaut d'un point de vue géographique, acoustique et visuel. C'est surtout l'aspect acoustique qui suscite le plus d'inquiétude. Elle demande à Bpost de clarifier la motivation de sa demande : il est question de se conformer aux normes de ventilation, alors que des écrits non publics évoquent la nécessité d'aménager des souches de ventilation à des fins de climatisation. Elle a également relevé de nombreuses irrégularités dans le dossier.
- Selon **plusieurs réclamants**, Bpost, contrairement à ce qu'il affirme, n'est pas le propriétaire de la toiture verte.

- Des **réclamantes** demandent de prévoir un écran acoustique (leurs fenêtres donnent sur la toiture verte où s'implanteraient les souches de ventilation), et de préserver la végétation et l'homogénéité de l'îlot vert.
- Les remarques de **nombreux réclamants** portent sur les trois points suivants :
  - Question de fond : Depuis 1 an le système de ventilation de la partie guichet fonctionne parfaitement. Et la poste fonctionne très bien depuis ce temps sans ces cheminées. Qu'est-ce qui justifie alors un tel investissement ? Cela signifie-t-il aussi que depuis 1 an Bpost fonctionne hors-normes sans avoir eu de PV ni de sanction ?
  - Impact acoustique : Le dossier ne contient pas d'information sur cet impact. Il existe une étude, mais faite en dehors du dossier officiel. Les résultats de l'étude ne garantissent pas la fiabilité des mesures prises in situ à l'époque.
  - Impact paysager : La copropriété a décidé que la zone verte de la toiture serait nettoyée à l'occasion des travaux projetés. C'est en contradiction avec la motivation du projet comme quoi les souches de ventilation seront dissimulées par la végétation des aménagements paysagers.
- Une **réclamante** insiste sur le fait que les conditions de l'accord préalable de la copropriété en tant que condition pour l'octroi de la demande ne sont pas encore remplies. Elle ajoute que l'accès à la toiture verte se fait en passant par le domicile des occupants de l'immeuble ou par la cour des garages de l'immeuble 22-18 avenue Churchill avec une échelle. Cette question est complètement ignorée par le demandeur.
- **La plupart des réclamants** aimeraient donc avoir :
  - la preuve légale que Bpost est réellement empêchée d'étendre à son bureau de fond le système de ventilation déjà opérationnel
  - la garantie d'écrans acoustiques préventifs
  - un plan précis des aménagements paysagers.

### 3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 06/05/2013 : dépôt de la demande à l'AATL ;
- 06/06/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 09/09/2013 au 23/09/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 10/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- o Vivaqua, le 17/09/2013 ;
- o Le SIAMU, le 07/05/2013

### 4 : Description situation existante

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

- o L'immeuble, abritant la Poste au rez-de-chaussée et 14 logements aux étages, est situé le long de la rue Vanderkindere, à proximité de la place Vanderkindere, et adossé aux parcelles de l'avenue W. Churchill ;
- o La rue compte quelques commerces variés limités au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
- o L'immeuble faisant l'objet de la demande s'étend profondément vers l'intérieur de l'îlot, sous forme d'une construction limitée à un niveau et couverte d'une toiture plate verte intensive. Cette toiture compte 2 souches de cheminée à l'extrémité de la parcelle. Elle est également percée par quelques lanterneaux ouvrants ;
- o Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent visant la reconversion d'un commerce (ancienne papeterie) en bureau de Poste pour le quartier ;
- o La superficie consacrée au bureau de Poste est de +/- 560 m<sup>2</sup>, dont moins de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles au public utilisant cet équipement. Toutefois, des bureaux accessibles au public sont implantés dans le fond du bâtiment ;

### 5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la construction de 2 souches de ventilation sur la toiture verte afin d'assurer la bonne utilisation des locaux du fond de la parcelle (hygiène et renouvellement de l'air) ;
- o les souches de ventilation présentent les dimensions suivantes :
  - o 80 cm / 80 cm ;

- +/-70 cm de haut par rapport au niveau fini de la toiture verte ;
- Les 2 souches de ventilation sont prévues à l'extrémité nord de la parcelle, du côté du jardin de la propriété sise au n° 26 avenue Winston Churchill ;

#### **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet améliore l'utilisation des locaux du fond de la parcelle, ne bénéficiant pas de fenêtres donnant sur l'extérieur. Un local technique isolé sera installé sous la toiture, au droit des bouches de 2 nouvelles bouches de ventilation ;
- Les dispositifs de ventilation sont de très faible dimension et sont situés le long des parties non bâties des parcelles mitoyennes, et à une distance de plus de 20 mètres, tant de l'immeuble de logements du côté de la rue Vanderkindere, que des maisons sises le long de l'avenue Winston Churchill ;
- Les dispositifs respecteront les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande peut s'envisager car minime de par ses dimensions et par rapport à la superficie de la toiture. De plus, les dispositifs seront éloignés des façades des logements environnants ;

#### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Les plans restent muets quant aux aménagements paysagers de la toiture verte. Il y a lieu, toutefois de maintenir une toiture verte avec les qualités paysagères équivalentes à celles de la situation existante et de représenter celles – ci au plan ;
- Il y a lieu de corriger le formulaire de demande de permis en ce qui concerne la classification des affectations (équipement, commerce, ...)

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
séance du 10/10/2013  
objet n° 10

**Dossier 16-41095-2013- Enquête n° 142/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame LARSSON Christer et Jessica**

**Situation : Avenue du Fort-Jaco 47**

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

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41095-2013 introduite le 29/05/2013 par Monsieur et Madame LARSSON Christer et Jessica et visant l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue du Fort-Jaco 47 ;

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°20 bis - FORT JACO - AR du 20/06/1982 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- 1.3 : implantation de la construction en zone latérale ;
- 1.6 : toiture – largeur des lucarnes ;

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 20 bis - FORT JACO - AR du 20/06/1982, en matière d'implantation et d'esthétique, articles 1.3 et 1.6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/05/2013 : dépôt de la demande ;

11/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/09/2013 au 23/09/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

10/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 20/09/2013 :

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation unifamiliale jumelée est implantée en ordre semi-ouvert le long de l'avenue du Fort-Jaco, dans le tronçon compris entre la chaussée de Waterloo à l'ouest et l'avenue du Feuillage à l'est. Le quartier est caractérisé par ces constructions implantées dans la verdure et inscrites en recul par rapport à l'alignement ;
- La maison fait partie d'un ensemble de 4 immeubles similaires implantés 2 par 2 et reliés au centre par une arcade en maçonnerie assurant cette liaison visuelle. Le bien présente un gabarit Rez bel étage + 1 + toiture à 2 versants. Le jardin est situé au même niveau que celui de la rue ;

- Les 2 maisons mitoyennes présentent, à la mitoyenneté, un important mur œillère sur 2 niveaux. Elles présentent à leur extrémité (façade arrière), une petite avancée sous forme d'annexe sur 2 niveaux, maintenant le cœur de l'ensemble non bâti. Les combles, d'une belle hauteur libre, sont peu exploités et peu éclairés ;
- Le couvert végétal est relativement dense sur la parcelle, notamment au niveau de la zone de recul, le porche d'entrée étant en partie caché par des plantations importantes ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :

- l'extension des espaces de vie depuis le 1<sup>er</sup> étage vers le rez-de-chaussée et, de ce fait, une salle de jeux sur 2 niveaux ;
- l'extension de la chambre 2, en façade arrière, et en partie sur l'extension principale. Le solde de la toiture plate de l'extension principale sera prévu verdurisé ;
- la création d'un sas d'entrée pour la maison, à l'arrière de l'arcade existante ;
- l'aménagement des espaces sous combles en chambre principale et salle-de bain attenante, et la création de 2 lucarnes ;

### **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui conférant des espaces de séjour en liaison directe avec le jardin et en augmentant le confort d'une chambre à coucher à l'étage ;
- Le projet d'extension arrière s'inscrit dans le profil du mur œillère existant et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des maisons voisines. La nouvelle volumétrie proposée se veut sobre et s'intègre tant au caractère architectural de ces maisons jumelées formant un ensemble cohérent, qu'au cadre bâti environnant. Dès lors, la dérogation à l'implantation peut s'envisager ;
- Le projet de création d'un sas d'entrée améliore les conditions d'accès à la maison et conserve la lisibilité de la succession d'arcades en façade avant. La construction est ponctuelle et conserve l'esprit des habitations implantées en ordre semi-ouvert. La dérogation à l'implantation peut dès lors se justifier ;
- Les extensions prévues en toiture, sous forme de lucarnes, permettent une meilleure utilisation des espaces sous combles. Par contre, la lucarne prévue en façade avant rompt l'harmonie des 4 maisons formant actuellement un ensemble cohérent. La maison voisine au n° 51 a subi ce type de transformations (sans autorisation préalable), mais conservant la lisibilité et la typologie des lucarnes rampantes existantes, ce qu'il s'indique de maintenir dans le cadre de ce projet. Néanmoins, la lucarne arrière permet d'aménager et d'éclairer une vaste chambre à coucher et ses espaces desservis. Cette lucarne s'inscrit dans la composition de la façade arrière et respecte le cadre bâti environnant ;

### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Incrire la lucarne de la façade avant dans le respect de la typologie des lucarnes existantes en conservant sa hauteur actuelle, en envisageant son élargissement, et en conservant un retrait de minimum 120 cm entre cette lucarne et le bord externe de la toiture de l'habitation ;
- Respecter les conditions émises par VIVAQUA dans son avis du 20/09/2013, le projet étant situé dans la zone de protection III des captages bruxellois (Forêt de Soignes et Bois de la Cambre) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la typologie de la lucarne en façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les interventions en façade avant sont minorisées afin de conserver la lecture d'ensemble de ces 4 maisons ;

Avis FAVORABLE unanime (aux conditions émises ci-dessus).

**L'AATL – Direction de l'urbanisme s'abstient**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 10/10/2013**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-41097-2013- Enquête n° 140/13**  
**Demandeur : Madame Gosselin Martine**

**Situation : Rue Geleytsbeek 178**

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

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41097-2013 introduite le 29/05/2013 par Madame Gosselin Martine et visant la construction d'une maison unifamiliale trois façades sur le bien sis Rue Geleytsbeek 178;

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière n°2.5.2 du PRAS, en raison des modifications urbanistiques des constructions

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- les deux personnes propriétaires des lots de fonds (N° 178 et 180) attirent l'attention sur le fait que la servitude de passage existante à droite du projet sert également pour donner accès au terrain cadastré n°226/y ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/05/2013 : dépôt de la demande

11/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

09/09/2013 au 23/09/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

10/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- le Service Vert le 26/07/2013 :

Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:

- Abattage d'arbre(s) : du fait que la végétation est tellement sauvage et dense, il y a lieu d'enlever un grand nombre d'arbres et arbustes.
- Maintien d'arbre(s) : quelques beaux sujets sont à maintenir (voir plan 301).
- Replantation(s) : minimum cinq (5) arbres de haute-tige d'au moins 10/12 cm de circonférence + haies vives.

- Le Service Technique de la Voirie le 01/08/2013 :

Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:

**1. Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.**

- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).
- En cas de rejet d'eaux pluviales dans l'égout public, celui-ci sera temporisé par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ; il sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ; l'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes. Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul.
- Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération doivent dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Le plan intégrera une notice indiquant sous forme de tableau les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m<sup>3</sup>, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.
- Le demandeur évitera l'écoulement d'eau pluviale ou autre sur le domaine public et prendra les dispositions utiles à cet effet.

-

**Niveau d'implantation.**

- Le niveau de référence sur une borne est insuffisant.
- Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
- Le niveau existant du trottoir sera indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

**2. Accès.**

- Les plans doivent être complétés avec le réaménagement du trottoir.
- Le demandeur prendra les dispositions nécessaires pour éviter le risque de ruissellement d'eau du domaine privé vers l'espace public, par la pose d'avaloir transversal, de caniveau...
- La limite entre le domaine public et le domaine privé sera rendu visible, au besoin grâce à une bordure enterrée.

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat très différencié tant en implantation qu'en gabarit, comprenant notamment :
  - de nombreuses petites maisons unifamiliales anciennes groupées, au parcellaire étroit et très profond, et dont l'implantation se trouve soit proche ou sur l'alignement à rue, soit en important recul par rapport à celle-ci ;
  - des immeubles plus récents et de très grands gabarits, implantés perpendiculairement à la rue et faisant partie de l'urbanisation des années '60 de l'avenue du Lycée Français ;
- La rue Geleysbeek présente en outre un tracé aux larges courbes qui accentuent les différences d'implantation ;
- La parcelle de la demande forme l'about d'une rangée de maisons :
  - situées à gauche de la parcelle,
  - implantées avec un important recul par rapport à la rue,
  - de gabarit R+1 et toiture et R+ toiture « mansart »;

- Elle comprend en situation existante :
  - une maison implantée en intérieur d'îlot à +/-28 mètres de la rue, de gabarit R+ toiture ;
  - l'accès vers cette maison se situe à droite de la parcelle et longe les maisons voisines de droite de la demande ;
- Les maisons qui bordent la droite de la parcelle sont :
  - d'une part implantée à l'alignement ou proche de son tracé sinueux et présentent un gabarit de R+1+toiture ;
  - d'autre part, une série de 3 maisons implantées perpendiculairement à la voirie, situées derrière les maisons implantées à l'alignement et dont l'accès se fait par celui de la maison en intérieur d'îlot de la demande et fait l'objet d'une servitude de passage ;
- Le couvert végétal n'est pas défini au dossier ; il est important et comprend quelques beaux sujets qui doivent faire l'objet d'un plan paysager avec les diamètres et essences des arbres, ceux à abattre et à replanter ;
- La parcelle, orientée nord côté rue, est très profonde et présente une légère pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- propose un programme de maison unifamiliale trois façades formant l'about du groupe de maisons à gauche de la parcelle ;
- présente une implantation atypique :
  - contre la mitoyenneté gauche en attente ;
  - qui présente une avancée vers la rue, de sorte à s'aligner avec le front de bâtisse de la rangée de maisons ;
  - qui comprend un emplacement de parcage sous forme de patio s'ouvrant sur la servitude de passage pour les maisons implantées en intérieur d'îlot ;
- présente un parti architectural de trois volumes différenciés tant en gabarit qu'en matériau, de sorte à présenter un ensemble aux volumes dégressifs, soit :
  - celui contre la mitoyenneté de gauche sur deux niveaux et traité en crépis ;
  - un volume intermédiaire :
    - de liaison entre ce volume et celui de la chambre;
    - traité avec un gabarit dégressif, tant en volume qu'en plan, couvert en bois de R+1 à R et créant un patio en façade latérale droite ;
  - un dernier volume à toiture plate abritant la chambre :
    - implanté avec le même recul par rapport à la voirie que la maison voisine de droite, implantée de l'autre côté de la servitude
    - traité en crépis blanc ;
    - prolongé vers l'avant par un auvent couvrant une terrasse ;

## **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- le programme de maison unifamiliale s'inscrit entre les autres maisons existantes ;
- Le parti architectural aux jeux de volume propose une implantation qui tente de créer un raccord harmonieux entre les implantations différenciées des deux rangées de maisons qui entourent la parcelle ;
- Les jeux de volumes permettent de créer un gabarit dégressif entre celui du pignon en attente de gauche de la parcelle et le volume en avancée de gabarit rez-de-chaussée, implanté avec le même recul par rapport à la voirie que la maison voisine de droite ;
- Vu l'orientation de la parcelle, le projet n'aura que peu d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines et leurs zones de vie ;
- La création d'une vraie troisième façade, tant en volume qu'en expression, permet d'animer les abords de la servitude de passe et répond au bon aménagement des lieux ;
- Le choix d'isolation renforcée du bâtiment s'inscrit dans les objectifs de développement durable ;
- La nouvelle maison dispose d'un beau jardin bien orienté au sud ;

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

- Le parti architectural d'implantation crée des jeux de volumes intéressants afin de concilier les différentes implantations entourant la parcelle, mais vu la construction du projet en mitoyenneté

gauche, il y a lieu de limiter l'avancée vers la rue à +/-12 mètres de profondeur, quitte à déplacer la buanderie en cave, afin de conserver le caractère paysager de la rue et mieux intégrer le projet au bâti existant;

- La hauteur de la chambre avant et au rez-de-chaussée de 3,50mètre augmente très fortement l'impact du volume bâti du projet, ce qui ne peut s'envisager ;
  - Vu l'orientation nord à rue de la parcelle, la prolongation de l'espace bâti vers la rue par un auvent augmente l'impact du volume bâti alors que l'orientation ne le justifie pas ;
  - La création d'une terrasse en zone de recul et plein nord ne participe pas au confort de ce logement et sera supprimée au profit du jardin ;
  - La limitation de l'avancée permet de réduire d'autant l'espace carrossable proche de l'entrée, au profit du jardin ;
  - Les panneaux solaires sont posés à plat en toiture, ce qui les rend non visible depuis l'espace public et répond au bon aménagement des lieux;
- **En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation**, l'application des modifications des caractéristiques de la zone d'habitation du PRAS (prescription particulière 2.5.5) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment les différences d'implantation des maisons voisines de la demande, et moyennant la limitation de l'avancée de la construction vers la rue, afin de respecter le tissu bâti environnant ;

#### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Limiter l'avancée vers la rue à +/-12 mètres de profondeur ;
- Réduire la hauteur de la chambre avant à 2,80 mètres intérieur au point le plus bas et son volume global d'autant, de sorte à limiter la hauteur en mitoyenneté gauche du projet;
- Vu l'orientation nord à rue de la parcelle, supprimer l'auvent de la chambre implantée à l'avant de la parcelle ainsi que la terrasse devant celle-ci au profit d'un espace de jardin ;
- Réduire d'autant l'espace carrossable proche de l'entrée ;
- Répondre à l'avis du Service Vert et notamment établir plan paysager avec les diamètres et essences des arbres, ceux à abattre et à replanter ;
- Répondre à l'avis du Service de la Voirie ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme
- d'être accessoires en ce qu'elles précisent, complètent la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le couvert végétal de la parcelle, le bassin d'orage et le niveau d'implantation
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'inscription du projet dans le cadre bâti environnant

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 et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL – Direction de l'urbanisme, aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
séance du 10/10/2013  
objet n° 12

**Dossier 16-41112-2013 - Enquête n° 138/13**

**Demandeur : Madame Gunay Christine**

**Situation : Rue Keyenbempt 5**

**Objet : la mise en conformité d'une lucarne en façade arrière d'une habitation unifamiliale afin d'aménager une mezzanine dans les combles**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41112-2013 introduite le 07/06/2013 par Madame Gunay Christine et visant la mise en conformité d'une lucarne en façade arrière d'une habitation unifamiliale afin d'aménager une mezzanine dans les combles sur le bien sis Rue Keyenbempt 5 ;

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

Considérant que la demande déroge à la prescription 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la largeur de la lucarne ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de largeur de lucarne – article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/06/2013 : dépôt de la demande ;

10/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/09/2013 au 23/09/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

10/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 17/09/2013 ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre continu le long de la rue Keyenbempt, à proximité de l'angle formé avec la rue de l'Etoile au nord. L'angle de cette fermeture d'ilot est relativement aigu ;

- L'immeuble fait partie d'une composition sous forme de maisons jumelées avec l'immeuble de 2 logements de gauche ;
- Les espaces sous combles ont été aménagés en mezzanine de faible hauteur d'utilisation, donnant sur l'étage inférieur. Afin de donner accès et d'éclairer cet espace secondaire, une imposante lucarne a été construite au niveau du versant arrière de la toiture. Ces nouveaux espaces donnent accès à une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;
- La maison faisant l'objet de la demande compte 1 garage et la zone de recul, entièrement minéralisée, est aménagée en stationnement pour 2 véhicules ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de :

- l'aménagement des espaces sous combles de la maison ;
- la création d'une lucarne arrière, prolongée par une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, à proximité de la mitoyenneté de gauche ;
- l'aménagement de la zone de recul en 2 espaces de stationnement empiétant sur le domaine public ;

## **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- L'aménagement d'un petit espace sous combles permet d'apporter une surface accessoire à la chambre de l'étage inférieur ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Les spécificités des lieux, et plus particulièrement la configuration de la fermeture de l'ilot et l'absence de lucarnes et de terrasses de cette typologie dans l'environnement bâti immédiat, ne permettent pas une volumétrie de cette ampleur ;
- L'utilisation de la zone de recul n'est pas conforme au permis d'urbanisme en vigueur et porte atteinte à l'utilisation du domaine public ;

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

- La lucarne telle que présentée, de par ses dimensions et son altitude, rompt l'harmonie des constructions, est intrusive pour l'intérieur de l'ilot et ne conserve pas la lisibilité de la toiture. De plus, elle permet d'éclairer des locaux secondaires nécessitant peu d'ouvertures ;
- La terrasse implantée dans le prolongement de la partie haute de la façade arrière ne répond pas au Code Civil et impacte de manière inappropriée l'habitabilité des habitations voisines, notamment de par son niveau d'implantation (3<sup>ème</sup> étage). La maison dispose déjà d'une terrasse à l'étage des espaces de vie, et donnant accès au jardin ;
- La zone de recul ne peut servir d'espace de stationnement, au regard de la législation en vigueur (Titre 1, article 11 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006) et cet aménagement nuit à l'esthétique de cet alignement de maisons ;

## **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Réduire la largeur de la lucarne de moitié en conservant sa partie du côté de la mitoyenneté de gauche et restituer, pour le solde, le versant de toiture ;
- Supprimer tout accès à la terrasse supérieure, placer un garde – corps au niveau de la porte fenêtre et aménager la toiture de manière esthétique (toiture verte extensive ou graviers) ;
- Supprimer toute possibilité de stationnement sur la zone de recul, en conservant les accès au garage et à l'entrée de la maison et en aménageant des espaces de pleine terre et plantés arbustivement pour le solde ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements sous combles, moyennant une lucarne plus réduite et la suppression de la terrasse accessoire peuvent s'envisager ;

- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de conserver la lisibilité de la composition initiale de la maison et de préserver l'habitabilité des maisons voisines ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne présentera des proportions plus réduites et la zone de recul sera restituée selon le prescrit en vigueur ;

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL – Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

Les dérogations au RRU en ce qui concerne les articles 6 et 11 du Titre I, sont refusées pour les motifs énoncés ci-avant.

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

**Commission de Concertation**

**Séance du 10.10.2013**

**Objet n° 13**

**Dossier 16-40842-2013- Enquête n° 139/13**

**Demandeur : Monsieur Malard Laurent - Bouygues Immobilier Belgium S.A.**

**Situation : Rue de Verrewinkel 95**

**Objet : la démolition d'un bâtiment industriel et la reconstruction de 2 immeubles (gabarits R+2 et R+3) comprenant 27 logements, des bureaux et un parking de 31 emplacements en sous-sol**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40842-2013 introduite le 21.12.2012 par la S.A. Bouygues Immobilier Belgium c/o Monsieur Laurent Malard et visant la démolition d'un bâtiment industriel en vue de la reconstruction de 2 immeubles (gabarits R+2 et R+3) comprenant 27 logements, des bureaux et un parking de 31 emplacements en sous-sol sur le bien sis rue de Verrewinkel 95;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

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

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

- o Drogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I:
  - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,
  - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne,
  - Art. 6 Toiture (hauteur),
  - Art. 13 Maintien d'une surface perméable,

- o Permis d'environnement de classe 1B

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09.09.2013 au 23.09.2013 inclus, ainsi que le nombre, la teneur des réclamations et des observations, et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o A propos de la mobilité
  - o le projet est trop important pour le quartier. Le pont d'accès ne permet pas aux véhicules de se croiser. Le lycée français accueille plus de 2.000 élèves. Le projet doit être revu afin de ne pas surcharger davantage le quartier.
- o A propos de la servitude de passage
  - les indications des plans V1-001 et V1-003 ne sont pas les mêmes. Le plan V1-001 est inexact : la servitude a été déplacée lors de l'achat des bureaux (n°93) ce qui a permis de créer du stationnement le long de la servitude. Le plan V1-003 est presque exact à 0.08m près. Le plan dressé par le géomètre Lequarré qui se trouve dans le dossier est obsolète.
- o A propos du manque de vue d'ensemble
  - le fait que la demande ne porte que sur la partie avant maintient des problèmes qui ne sont pas résolus, notamment en ce qui concerne le prolongement de la servitude à la partie arrière. Un plan d'implantation général permettrait d'avoir une vue d'ensemble reprenant les zones de desserte de chacun.
- o A propos du gabarit
  - le projet sera 4.06m plus haut que le bâtiment d'un réclamant, et fait l'objet d'une dérogation. Le projet étant au Sud-Est, l'impact n'est pas négligeable.

- o A propos de la gestion des abords
  - demande que la gestion de chantier tienne compte des bureaux existants et des accès dont il a besoin pour fonctionner.

### **3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 21.12.2012: dépôt de la demande,
- 02.05.2013: Accusé de réception d'un dossier complet,
- 06.05.2013 : Envoi du dossier à la cellule d'incidences de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement
- 26.06.2013 : envoi d'un courrier du Fonctionnaire délégué attestant du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

Vu le rapport d'incidences

Vu que les avis des services techniques communaux, doivent encore être rendus

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 23.09.2013

### **4 : Description Sitex**

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

- o La parcelle sur laquelle porte la demande comprend à l'avant 3 immeubles provenant de l'Expo 58, où ils étaient dédiés au textile, à l'horticulture et au tabac.
- o Ils ont été implantés sur l'avant du terrain et en présentent avec leurs abords aménagés une très grande emprise du sol (bâtiments, voiries, parkings).
- o Les immeubles sont assez proches les uns des autres et l'aménagement des abords permet quelques emplacements de stationnement, notamment le long de l'immeuble n°93,
- o L'accès entre les n°93 et 95 constitue une servitude de passage vers la partie arrière du terrain,
- o Le site longe une voie de chemin de fer (ligne 26) fort fréquentée, notamment par des convois de transport de marchandises qui justifie pour tout projet d'urbanisation le recours à des mesures de protection acoustiques et vibratoires,
- o L'arrière du site a fait l'objet d'un permis de lotir, auquel les propriétaires actuels ont renoncé,
- o Le 1<sup>er</sup> des 3 bâtiments existants, le plus proche du chemin de fer, est affecté en espace de Fitness (n°97),
- o le 2<sup>ème</sup> bâtiment, sur lequel porte la demande et qui occupe la partie centrale, est affecté en studio d'enregistrement (n°95),
- o le 3<sup>ème</sup> bâtiment (n°93) est quant à lui affecté en bureaux (1545m<sup>2</sup>),
- o Le bâtiment central (n°95 - objet de la demande) a subi des transformations lors de sa reconstruction en 1960 et a été occupé par un atelier de construction métallique puis, par un studio de cinéma.
- o Deux récentes demandes de permis d'urbanisme sur cette parcelle (dossiers n°37570 et n°38536) n'ont pas abouti,
- o Le projet proprement dit s'implante à plus de 60 mètres d'un site visé par l'ordonnance « Nature »,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la démolition du bâtiment 95,
- o la construction de deux immeubles, dont:
  - le bâtiment repris « A » aux plans :
    - o implanté à front de rue,
    - o de gabarit R+3,
    - o dont le rez-de-chaussée est affecté au bureau (423 m<sup>2</sup>),
    - o dont les étages aux logements (1078m<sup>2</sup>, 11 appartements),
  - le bâtiment repris « B » aux plans :
    - o implanté à l'arrière,
    - o de gabarit R+3,
    - o affecté aux logements (1534 m<sup>2</sup>, 16 appartements),
  - le bureau couvre 14% du programme hors-sol,
- o la construction d'un parking de 31 emplacements en sous-sol pour les 27 appartements, sous les deux immeubles,

## 6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération générale suivante :

- o la démolition du bâtiment existant, qui ne présente pas de qualité architecturale particulière et la construction d'un projet mixte de logement et de bureau sont de nature à répondre, moyennant le respect des conditions ci-après, au bon aménagement des lieux, le terrain étant situé en vis-à-vis d'un important site scolaire,

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

En ce qui concerne l'affectation :

- o Le projet présente une offre variée de logements : 1 studio, 7 appartements de 1 chambre, 15 appartements de 2 chambres, 4 appartements de 3 chambres,
- o Le projet conserve des activités économiques (423m<sup>2</sup> de bureau) dans la partie avant d'un site affecté en zone mixte par le PRAS ;

En ce qui concerne la densité, l'implantation et le gabarit proposés engendrent une densité bâtie de 1.69 - indice P/S), et une densité de 153 logements/ha, ce qui est important en seconde couronne de la région bruxelloise,

En ce qui concerne l'implantation :

- o le projet conserve les particularités d'implantation du bâti existant, en augmentant légèrement l'emprise au sol, en réduisant la zone de recul existante en alignant la façade avant du nouveau bâtiment sur celle du pavillon affecté au commerce de Fitness,
- o l'emprise au sol est de 72 % de la parcelle, le parking a une superficie de 1.188m<sup>2</sup> (demi-rampe comprise). Il est à noter que la parcelle couvre la servitude de passage entre le projet et l'immeuble n°93 'Victoria',
- o le projet réserve dès lors très peu de zone de pleine terre en zone de recul et latéralement, les petits jardins des appartements sont implantés sur la dalle du parking,
- o il implante l'immeuble à la limite de propriété du côté du n°97 et à 1 mètre de la limite de fond,
- o ce terrain dispose d'une servitude d'usage exclusif et de vue d'une largeur de 7 mètres à l'arrière du bâtiment. L'accès commun aux logements du bâtiment arrière se fait par la servitude arrière, aménagé entièrement en voirie comme la servitude de passage, de sorte que le studio et l'appartement 1 chambre qui lui font face ne bénéficient ni de jardin, ni de terrasse alors qu'ils sont situés au rez-de-chaussée,
- o le sous-sol et le bassin d'orage empiètent sous la servitude de passage, propriété du demandeur,

Considérant que cette implantation :

- o situe le volume de l'immeuble projeté de 16 logements à 9.3 mètres du rez-de-chaussée des bureaux, à 14.60 mètres aux étages (et à 11.60 mètres des terrasses),
- o est longée de l'accès commun au bâtiment de droite et au terrain de fond sur lequel ne porte pas la demande (ancien lot du permis de lotir,
- o les logements projetés ne disposent donc pas d'espace de jardin de pleine terre privatif,
- o chaque appartement dispose d'une petite terrasse (entre 3 et 7m<sup>2</sup>) sauf le studio et l'appartement à 1 chambre précités et situés au rez-de-chaussée,

En ce qui concerne la servitude de passage :

- o le plan d'implantation n'est pas exact et est discordant par rapport au plan du rez-de-chaussée,
- o la servitude de passage a une largeur de 4m (double sens). L'axe de la servitude est à 8.70m du bâtiment de bureaux occupé par l'entreprise 'Victoria',
- o le trottoir longeant la façade a une largeur de 1.35 mètre, la servitude de passage et la servitude arrière sont pavées en blocs drainants de teinte grise,
- o un passage piéton est prévu entre la façade arrière des bureaux et la haie des jardinets des appartements,
- o une partie du parking et le bassin d'orage se situent sous l'assiette de la servitude, propriété du demandeur,

En ce qui concerne le gabarit :

- o le projet propose un gabarit R+3 pour l'immeuble mixte implanté à front de rue,
- o il est plus haut de 4.06m que le bâtiment occupé par l'entreprise "Victoria" situé à droite et de l'équivalent d'un étage par rapport au bâtiment existant à démolir. Il est donc nettement plus haut que les deux bâtiments voisins, ce qui ne peut se justifier qu'à front de rue, pour le volume qui est en vis-à-vis du lycée français, mais n'est pas acceptable pour la partie arrière, en intérieur d'îlot,

En ce qui concerne l'aménagement des abords :

- o la zone de recul et une petite partie de la zone latérale sont plantées en pleine terre,
- o les appartements situés dans le bloc arrière face au bureau bénéficient d'un petit jardin aménagé sur la dalle du parking et d'une terrasse,
- o la servitude d'usage exclusif située à l'arrière du projet est aménagée en voirie,
- o 2 appartements situés en façade arrière face à la servitude arrière ne bénéficient pas de terrasse. Cet espace de servitude doit dès lors être aménagé en jardin,

En ce qui concerne le stationnement :

- o le Règlement régional d'urbanisme situe le bien en zone C et pour les activités productives et les bureaux admet 1 emplacement pour 60m<sup>2</sup> ce qui établit le besoin, pour ce projet, à 7.05 emplacements);
- o le projet ne prévoit que 4 emplacements pour 423m<sup>2</sup>,
- o Vu la localisation du site et l'absence de transports en commun dans la rue et les distances pour se rendre aux premiers arrêts les plus proches, il y a dès lors une carence de 3 emplacements pour les bureaux,
- o la servitude de passage vers le terrain arrière ne permet pas d'aménager des emplacements dans cette zone d'accès,
- o le projet prévoit 1 emplacement par appartement, ce qui est peu au regard de la desserte des transports en commun et de la difficulté de stationnement pour les visiteurs,
- o pour cette partie du territoire, un ratio de 1.3 emplacement de stationnement par logement est souhaitable, en sus des 7 requis par le RRU pour les bureaux, ce qui porte le total des besoins à 42 emplacements,
- o il en découle une carence de 11 emplacements, nécessaires pour répondre aux besoins du programme de la demande,
- o le rapport d'incidences évoque la possibilité de partage des stationnements entre les différents utilisateurs, mais cette solution n'est pas suffisante puisqu'elle n'offre que 3 emplacements pour les logements,

En ce qui concerne la gestion des déchets ménagers:

- o les deux jours de collecte sélective, les conteneurs sont stockés le long de la façade latérale entre le bac planté et le passage arrière des bureaux,
- o le local destiné au stockage des poubelles est situé au sous-sol,
- o le rapport d'incidences environnementales ne précise pas le nombre de conteneurs gris, jaune, bleu que le volume des déchets entraîne,
- o le projet doit anticiper la gestion des poubelles du futur projet arrière, et prévoir notamment une zone de compostage pour les déchets ménagers,

En ce qui concerne le système de ventilation:

- o en toiture plate, le système de ventilation est apparent, disposant des installations techniques et des tuyauteries de diamètre entre 0.3 et 0.5 mètre, ce qui réduit nettement la superficie de toiture verte à réaliser conformément au Règlement régional d'urbanisme,
- o pour le bâtiment arrière dont la toiture sera visible depuis les logements du dernier étage du bâtiment avant, il s'indique d'entourer ces installations d'un dispositif brise-vue et esthétique,

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

- o dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme**, Titre 1:
  - art. 4 - profondeur d'une construction mitoyenne, et art. 5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne et art. 6 - toiture (hauteur) :
    - o la dérogation est à apprécier par rapport au volume du pavillon occupé par le Fitness,
    - o celui-ci est une architecture atypique située à l'avant-plan du volume projeté, sans que celui-ci ne porte atteinte à sa lisibilité,
    - o le raccord en mitoyenneté se fait localement à l'endroit où le pavillon a fait l'objet d'une extension sur 2 niveaux, de sorte que la différence de gabarit le long de cette mitoyenneté correspond à deux niveaux de plus de part et d'autre de la superficie réellement en mitoyenneté,
  - art. 13 - maintien d'une surface perméable,
    - o le projet à forte emprise au sol est déficitaire en termes de surface perméable,
    - o il s'indique de l'améliorer dans le sens d'une augmentation des surfaces de jardins à disposition des logements du projet

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

- o le projet, soumis à rapport d'incidences,
  - a fait l'objet d'un visa favorable de la cellule d'incidences de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement,
  - n'a pas suffisamment pris en compte les problématiques de mobilité et de stockage des déchets dans le programme proposé,
- o la prescription particulière 3.5. du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques:

- o le pavillon de l'Expo 58 (n°95) dont la démolition est projetée a été transformé depuis l'exposition et ses qualités en ont été réduites,
- o le projet propose une volumétrie sobre marquée par des terrasses entrantes en façade avant et le rez-de-chaussée présente une façade de biais entrante marquant la zone de recul et marqué par des revêtements de façade de teinte tranchée afin de signifier les 2 volumes,
- o les îlots avoisinants comportent des maisons et des petits immeubles d'habitation ainsi qu'un un bâti de typologie de plus grande échelle, tant en emprise qu'en gabarit (dont le Lycée français et les immeubles bordant l'avenue du Lycée français)

Considérant que le demandeur devra introduire une déclaration de classe 3, avec un rapport amiante, pour le chantier de démolition et de construction ;

## **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- o corriger le plan d'implantation et le plan du rez-de-chaussée (localisation de la servitude de passage),
- o à l'arrière des bureaux, prévoir une toiture verte de 0,60m d'épaisseur à la place de l'accès piétons qui est trop proche des appartements,
- o aménager la servitude d'usage exclusif en jardin au profit des appartements du projet, sur 4m de large minimum,
- o la servitude d'accès entre les n°93 et 95 est une voirie privée, les poubelles doivent être accessibles via l'espace public de la rue de Verrewinkel: il s'indique de créer un local poubelle au rez-de-chaussée et facilement accessible pour le stockage avant ramassage, pour les habitants des deux projets et de dimensions suffisante pour le programme projeté (n°95 et futur développement du terrain arrière), sans pour autant réduire la superficie dédiée à l'affectation de bureau,
- o préciser le nombre de conteneurs gris, jaune, bleu que le volume des déchets entraîne,
- o aménager 3 emplacements de stationnement le long de la voirie,
- o faire un seul appartement au rez-de-chaussée côté servitude arrière (à la place du studio et de l'appartement à 1 chambre) avec terrasse entrante incluse dans le volume bâti,
- o limiter le gabarit du bâtiment arrière (B) à R+2 afin de limiter la différence de gabarit avec les bâtiments voisins et atténuer la dérogation en intérieur d'îlot et le manque d'emplacements de stationnement,
- o prévoir, pour le toit de bâtiment arrière, un pare-vue pour les systèmes de ventilation en toiture, visible depuis le 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment A,

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme mixte demeure et le parti du projet est maintenu, mais le projet se voit diminué de 4 logements,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre à des carences du projet en termes de fonctionnement.
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation en intérieur d'îlot est trop importante,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'avis de la Commission de concertation ;

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, alinéa 3 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 la / les modification(s), 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 et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL – Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

Les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne

- l'art. 4 - profondeur d'une construction mitoyenne,
- l'art. 5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne,
- l'art. 6 - toiture (hauteur),
- l'art. 13 - maintien d'une surface perméable,

sont acceptées pour les motifs énoncés ci-avant.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 10.10.2013**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-40852-2012- Enquête n° 131/13**  
**Demandeur : Monsieur Hibert Gérald T.C.O sa**

**Situation : Avenue Paul Stroobant 44**

**Objet : l'extension d'un centre sportif**

**AVIS**

L'avis de la commission de concertation est reporté en l'attente de l'avis de la Commission régionale des Monuments et des sites, que la Commission de Concertation décide de solliciter.

La commission souhaite également :

- o une note de calcul précisant le dimensionnement de la microstation d'épuration,
- o l'exposé des options possibles pour les évacuations des effluents,
- o le calcul précis illustré par des schémas de l'emprise au sol des constructions hors-sol et sous-sol, des accès et du parking extérieur.

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

**Commission de Concertation**

**séance du 10/10/2013**

**objet n° 4**

**Dossier 16-40823-2012- Enquête n° 134/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Castiaux et Gritten Juan et Nathalie -  
Maxinvestment S.A.**

**Situation : Drève du Sénéchal 19**

**Objet : la rénovation et l'extension d'une maison et d'un bureau en deux  
logements, un bureau et une piscine couverte ainsi que l'abattage  
d'un arbre en zone de recul**

## **AVIS**

### **1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40823-2012 introduite le 11.12.2012 par la S.A. Maxinvestment c/o Monsieur et Madame Castiaux et Gritten Juan et Nathalie et visant la rénovation et l'extension d'une maison et d'un bureau en deux logements, un bureau et une piscine couverte ainsi que l'abattage d'un arbre en zone de recul sur le bien sis Drève du Sénéchal 19 ;

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°32 (AR du 01.03.1962 et y déroge en ce qui concerne l'implantation et l'esthétique;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 3-4 du permis de lotir n°69 octroyé par le Collège le 4 août 1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : article III, 1 destination; III, 3, c emprise au sol et III, 5 matériau,
- Dérogation au permis de lotir n°69 dont les prescriptions sont celles du PPAS,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

### **3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11.12.2012: dépôt de la demande

03/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/09/2013 au 23/09/2013 : enquête publique ;

10/10/2013 : commission de concertation

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Le Service Vert de la Commune :
  - Abattage d'arbre(s):  
Pas d'objection pour l'enlèvement du frêne en zone de recul.
  - Maintien d'arbre(s):  
Tous les autres arbres de haute-tige sont à maintenir.
  - Replantations:  
Arbustes et vivaces sur les terrasses végétalisées.
- Vivaqua le 20/09/2013
  - Le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des

législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :

- Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...);
- Evacuation des eaux ;
- Utilisation de produits phytopharmaceutiques : leur quantité ne peut en aucun cas dépasser les recommandations du Fabricant ;
- En cas de nécessiter du placement d'une grue et/ou de matériel encombrant de chantier, une demande doit être soumise à VIVAQUA ;

#### **4 : Description Sitex**

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

- Le quartier est généralement composé de maisons unifamiliales de type 4 façades, de gabarit R+1+T,
- La drève du Sénéchal est en pente ascendante vers les villas de gauche par rapport à la demande,
- Le terrain est composé des deux lots 3 et 4, agrandi d'une partie de jardin des lots 14/15 (en 1968) sur lesquels a été construite une large villa de 603 m<sup>2</sup> :
  - objet du permis n° 25658 ;
  - au programme mixte de logement et bureaux (585m<sup>2</sup>) ;
  - présentant une façade de 34m,
  - de gabarit R+1+T;
- Le rez-de-chaussée est partiellement enterré sur la partie gauche, et comporte une importante terrasse en porte-à-faux au centre de la parcelle ;
- Les 2 parcelles agrandies dans la zone arrière de jardin des parties des lots 14 et 15 sont largement plantées,
- Vu les dimensions des parcelles, les maisons implantées sur les parcelles derrière le fond du jardin de la demande sont à grandes distances de cette grande villa;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- le réaménagement intérieur,
- l'aménagement d'un petit appartement de 1 chambre au rez-de-jardin,
- l'extension du logement principal (+201m<sup>2</sup>) au niveau rez-de-jardin, par une piscine et ses locaux annexes, construite pour partie sous des volumes en porte-à-faux du rez-de-chaussée de la maison existante,
- le maintien du bureau et une légère extension (+7m<sup>2</sup>),
- l'aménagement d'un cabinet paramédical à proximité de l'entrée, accessoire au logement,
- l'abattage d'un arbre en zone de recul,

#### **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- Le projet vise la transformation d'une grande villa et de bureaux,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : l'aménagement d'un second logement de 1 chambre au rez-de-jardin peut s'envisager en raison de la présence de 2 lots (3 et 4), soit un logement par lot et les dimensions de la villa initiale ;
  - L'ajout du cabinet médical augmente la superficie des affectations autre que le logement, mais doit être considéré comme équipement, ce qu'il s'indique de corriger dans le formulaire de la demande;
- Implantation et gabarit : la piscine et les locaux annexes au niveau du rez-de-jardin sont situés sous l'emprise de la terrasse existante en porte-à-faux et une petite extension de jardin, couvert par une toiture terrasse pour partie paysagère et servant de jardin aux pièces de vie maintenus, telles que dans la villa initiale ;
- La dérogation à l'emprise du projet est cependant très importante et porte atteinte à la zone de jardin de cette habitation et aux objectifs du PPAS en vigueur et qu'il s'indique de la limiter ;
- Aménagement des abords et couvert végétal :

- Le projet restitue le profil naturel du terrain en agrandissant le rez-de-jardin,
- L'arbre (frêne) en zone de recul est trop proche de la façade et d'une essence appelée encore à fortement se développer, portant atteinte à l'éclairage naturel des fenêtres de cette habitation. Vu l'avis du Serve Vert, il peut être abattu, moyennant des replantations arbustives et vivaces sur les terrasses végétalisées,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : la maison ne comprend pas de système de gestion des eaux de pluie. Vu l'importance de l'emprise sur la parcelle, une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage doivent être prévu dans l'emprise du bâtiment,

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :**

- Art. 155 §2, dérogation au PPAS n°32 (01/03/1962) :
  - article III, 1 destination: l'ajout d'un logement peut s'envisager en raison des particularités des lieux, la dimension de la villa et le fait qu'elle soit construite sur deux lots du permis de lotir postérieur au PPAS,
  - article III, 3, c la dérogation à l'emprise au sol (1/4 de la parcelle) : l'emprise au sol passe de 511 à 708m<sup>2</sup>, soit une dérogation de +/- 172m<sup>2</sup>, ce qui est trop important et porte atteinte aux objectifs du PPAS et du caractère paysager des parcelles et qu'il s'indique de réduire de 1,50mètre la profondeur de l'espace piscine au profit du jardin,
  - article III, 5 matériau en façade : il est utilisé une alternance d'enduit sur isolant et de brique, ce qui peut s'envisager car l'enduit du revêtement du rez-de-chaussée-de-jardin crée un socle à la maison existante en brique et conserve la lisibilité du volume initial,

**7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Réduire l'emprise du projet en réduisant la profondeur de l'espace piscine de 1,50 mètre au profit du jardin ;
- Assurer le maintien d'un jardinet en zone de recul entre l'entrée du garage et des bureaux, par des plantations et une haie à l'alignement ;
- Corriger le cadre VIII de la demande pour la superficie du cabinet médical qui doit être considéré comme un équipement;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage d'une capacité de 50l/m<sup>2</sup> d'emprise de toiture,
- Préciser le mode de vidange de la piscine ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme,
- d'être accessoires en ce qu'elles complètent la demande et assurent le respect du prescrit en vigueur, notamment en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'emprise, l'aménagement de la zone de recul et le bassin d'orage,
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'emprise du projet d'extension notamment pour la piscine,

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 et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

