

Séance du 20 novembre 2013 / Zitting van 20 novembre 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 180/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.076-2013  
Situation : Avenue de la Floride, 53  
Demandeur : Madame BRASSEUR de WARISOUX Solange  
(La mise en conformité de la transformation et de l'extension d'une habitation uni-familiale avec conciergerie)
  
- 2) ~~179/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.188-2013  
Situation : Rue du Repos, 66  
Demandeur : M. et Mme VALETTE Nicolas et Anne-Sophie  
(La mise en œuvre de 2 chiens assis et le remplacement de la toiture de la véranda par une toiture plate)~~  
  
Cet objet n'a plus lieu d'être, étant donné qu'il n'y a plus de dérogations
  
- 2) 131/13 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-40.852-2012  
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9080  
Situation : Avenue Paul Stroobant, 44  
Demandeur : T.C.O. sa (Monsieur Hibert)  
(l'extension d'un centre sportif)  
(2<sup>ème</sup> inscription - voir PV de la séance du 10/10/2013)
  
- 3) 176/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.107-2013  
Situation : Avenue de la Ramée, 20  
Demandeur : Monsieur KARAZIWAN Albert Mario  
(La transformation d'une maison uni-familiale)
  
- 4) 174/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.186-2013  
Situation : Avenue de l'Aulne, 86  
Demandeur : Mesdames QUINZIN Maud et MELOTTE Myriam  
(La mise en conformité pour la construction d'une véranda mise en œuvre au début des années 1980)
  
- 5) 182/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.039-2013 (art.177)  
Situation : Avenue Den Doorn, 3  
Demandeur : KPN Group Belgium sa (Monsieur Donvil Jos)  
(La modification d'une installation existante)
  
- 6) 175/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.178-2013  
Situation : Avenue Coghen, 129  
Demandeur : Madame ADAMOWICZ Béata  
(La transformation de la façade à rue,  
La construction d'une véranda pour un spa de nage et  
L'agrandissement de la terrasse arrière)
  
- 7) 178/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.180-2013  
Situation : Rue Vanderkindere, 376  
Demandeur : Monsieur LIEFOOGHE Jacques André &  
Madame BUNTINCKX Marie-Thérèse  
(La mise en conformité de la transformation et de l'extension d'un immeuble :  
-Couverture de la cour du rez; -Ajout d'un 3<sup>ème</sup> logement; -Extension des logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière (fermeture terrasses et extension de la cuisine);  
-Construction d'un abri sur la toiture plate du commerce et Transformation de la toiture plate de l'extension du 1<sup>er</sup> étage (cuisine) en terrasse à l'usage du 2<sup>ème</sup> étage)

- 8) 177/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.192-2013  
Situation : Avenue de la Floride, 19  
Demandeur : M. et Mme Cte et Ctesse Wolfgang de Limburg Stirum  
(La transformation d'une maison, de sa dépendance et la création d'une piscine extérieure)
- 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.165-2013  
Situation : Avenue Kamerdelle  
Demandeur : Living Architecture Global-S.P.V. (Orrego)  
(la construction d'un immeuble)  
(Bâtiment se trouvant dans une zone de protection d'un bâtiment classé)
- 10) 167/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.161-2013  
Situation : Avenue Hellevelt, 37  
Demandeur : M. et Mme CASE Thomas et EL MESKI Karima  
(La transformation d'une maison uni-familiale avec extension en toiture)  
(2<sup>ème</sup> inscription avec convocations - voir PV de la séance du 14/11/2013)
- 11) 169/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.162-2013  
Situation : Avenue Winston Churchill, 100  
Demandeur : DELISAN sa (Monsieur Koniarski Alain)  
(La mise en conformité de 5 logements et la transformation d'un immeuble)  
(2<sup>ème</sup> inscription avec convocations - voir PV de la séance du 14/11/2013)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20/11/2013**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-41076-2013- Enquête n° 180/13**

**Demandeur : Madame Brasseur de Warisoux Solange**

**Situation : Avenue de la Floride 53**

**Objet : la mise en conformité de la transformation et de l'extension d'une habitation unifamiliale avec conciergerie**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41076-2013 introduite le 22/05/2013 par Madame Brasseur de Warisoux Solange et visant la mise en conformité de la transformation et de l'extension d'une habitation unifamiliale avec conciergerie sur le bien sis Avenue de la Floride 53 ;  
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;  
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 - FLORIDE-LANGEVELD - AR du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Art. 1.3.1 : Implantation ;
- Art. 1.5 : toiture et largeur de lucarnes ;
- Art. 8.0 : aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU en matière d'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement ;

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 51 - FLORIDE-LANGEVELD - AR du 15/04/1988, en matière d'implantation, d'esthétique de toiture et d'aménagement de la zone de recul, articles 1.3.1, 1.5 et 8.0 ;
- dérogations (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'aménagement de la zone de recul en espace de stationnement, article 11 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2013 au 04/11/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de Concertation, notamment à propos de certains aspects de la demande qui ne sont plus d'actualité ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/05/2013 : dépôt de la demande ;

03/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- L'avis de Vivaqua du 23/10/2013 ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre semi-ouvert (habitation mitoyenne sur la droite) et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de la Floride. Elle comprend un logement principal et une conciergerie ;
- La rue est caractérisée par des immeubles de typologie cohérente et de faible densité ;
- La maison faisant l'objet de la demande, dont la construction est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS, présente de belles caractéristiques architecturales au niveau des 3 façades. Le bien compte une habitation principale et une conciergerie ;
- Le couvert végétal est abondant sur la parcelle, mais la zone de recul est entièrement minéralisée et la partie latérale de gauche compte 2 emplacements de stationnement ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de travaux réalisés, à savoir :

- Des modifications intérieures apportées à la conciergerie afin d'en agrandir les espaces d'habitation et favoriser les accès vers le jardin ;

- La transformation des espaces de vie du niveau bel-étage et certaines modifications de façades en conséquence ;
- De petites transformations mineures aux étages ;
- La création d'un escalier depuis la terrasse principale arrière vers le jardin ;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis par des menuiseries en PVC blanc ;

Considérant également que la demande telle qu'introduite vise de nouvelles transformations, à savoir :

- L'installation d'une nouvelle lucarne en façade arrière afin d'aménager les espaces sous combles ;
- Le placement de 4 nouveaux velux en toiture ;
- De petites transformations au châssis de la cuisine ;
- Rendre le logement de la conciergerie autonome du reste de la maison principale ;

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

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

- La plupart des travaux entrepris améliorent le confort d'habitabilité de cette maison avec logement attenant ;
- Le logement de la conciergerie peut être maintenu autonome, de par la situation existante de droit de la maison, antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS qui ne permettrait pas d'envisager 2 logements sur cette parcelle de 583,68 m<sup>2</sup> ;

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

- Le percement de la baie en façade latérale (vers l'arrière) et la création du mur œillère au niveau de la terrasse, dénature l'aspect originel de la maison et en offre une image hybride, rompant l'harmonie des constructions ;
- La lucarne prévue en façade arrière conserve la lisibilité de la toiture et respecte la hiérarchie des volumes de la construction. De plus, la lucarne s'inscrit en retrait et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des maisons voisines. La dérogation au PPAS peut dès lors s'envisager, moyennant que les parties pleines (faces et joues) soient habillées d'ardoises et non de panneaux siddings ;
- La zone de recul est entièrement minéralisée et est aménagée en espace de stationnement. L'immeuble compte un garage souterrain. Cet aménagement ne peut s'envisager au regard des objectifs tant du PPAS que du RRU en matière d'aménagement paysager de la zone de recul. Il s'indique de restituer des espaces de pleine terre significatifs de cette zone et en proposer un aménagement paysager et planté ;

#### **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 :

- Supprimer la baie en façade latérale (vers l'arrière) derrière le pignon au 1<sup>er</sup> étage servant de donner accès à l'escalier qui a été démonté ;
- Supprimer le mur œillère au droit de la terrasse du niveau Bel – Etage ;
- Réaliser les faces et joues de la nouvelle lucarne, en ardoises ;
- Restituer des espaces de pleine terre significatifs en zone de recul et en proposer un aménagement paysager et planté supprimant le stationnement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble des travaux intérieurs et d'aménagement améliorant le confort de la maison peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent le respect de la typologie de la construction et des lieux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sur son environnement sera réduit ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul sera aménagée de manière paysagère.

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

**BDU - DU s'abstient**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20.11.2013**  
**objet n° 2**

**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**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40852-2012 introduite le 27.12.2013 par la T.C.O sa c/o Monsieur Hibert Gérald et visant l'extension d'un centre sportif sur le bien sis Avenue Paul Stroobant 44;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de sports et de loisirs de plein air et partiellement en ZICHEE;

Que la parcelle sur laquelle porte la demande est contiguë au site classé du chemin du Crabbegat ;

**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 :

- PRAS, prescription 13.a13 pour la construction de + de 200 m<sup>2</sup>,
- PRAS, prescription 13.a14 pour commerce complémentaire usuel et accessoire,
- Projet soumis à rapport d'incidences : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements,
- Projet soumis à rapport d'incidences : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21, alinéa 2 du PRAS : actes et travaux visibles depuis une ZICHEE,

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 ainsi que l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- A propos du caractère du quartier :
  - La voirie est bordée par une vingtaine de maisons particulières, soit des autorités publiques,
  - Cette voirie est un chemin de campagne,
- A propos du rapport d'incidences environnementales, il présente des incomplétudes manifestes dans les domaines suivants :
  - Le rapport comporte un volet architectural réduit, qui ne fait que constater des faits, sans les justifier,
  - Il est incomplet par rapport aux autres solutions envisagées,
  - le rapport développe peu les aspects architecturaux, urbanistiques et historiques,
  - le partage de la voirie avec l'école n'est pas relevé,
  - les impacts sont négligés alors que c'est 630 voitures journalières qui passeront !
  - il n'y a aucun collecteur public dans les environs, les eaux pluviales ne peuvent dès lors pas être raccordées aux égouts,
  - il ne tient pas compte des rejets d'eau dus aux activités aquatiques (nettoyage de filtres, ..),
  - les rejets de ventilations sont proches des habitations existantes,
  - le calcul de ventilation de la cuisine (5.000m<sup>3</sup>) relève des installations d'une cuisine collective, pas d'une simple cafétéria,
  - le rapport ignore l'importance des facteurs combinés des nuisances sonores, pollution de l'air, rejets d'eau...

- les conclusions sont lacunaires, se veulent rassurantes mais peu réalistes : "pas d'impact préjudiciable sur l'urbanisme et le paysage". Elles ne tiennent absolument pas compte de l'environnement immédiat. Elles sont erronées en prétendant qu'il n'y aura pas de pollution.
- Des réclamations demandent de réviser le RIE et de le compléter,
- Des réclamations demandent une étude de mobilité,
- A propos du programme
  - Pourquoi un tel projet en plein milieu d'un quartier résidentiel, plutôt qu'à un endroit du site où il n'y a pas d'habitation.
  - Le club comptait 300 membres avec petites restauration. On passe à 1000 membres, avec un restaurant ou des événements haut de gamme !
  - Le club « David Lloyd » a vu son nombre de membres passer de 3.000 à 9.000 en quelques années, avec les difficultés de parking connues. Une croissance est à craindre pour le projet qui ne pourra pas se restreindre à 1000 membres.
  - Il est faux de dire que l'activité est inchangée puisque les terrains de tennis passent de 9 à 3 et que d'autres activités sont programmées en intérieur alors qu'il s'agit d'une zone de sports de plein air !
- A propos de l'emprise au sol :
  - Le projet prévoit des constructions sur plusieurs étages, mettant à profit la dénivelée du terrain.
  - La capacité du projet déjoue dès lors la prescription du PRAS qui limite la superficie au sol à 20% de la parcelle. Les superficies de planchers passent de 1162 à 2759 m<sup>2</sup>.
  - Le projet dénature la zone de sports et la qualité de vie du quartier.
- A propos de l'implantation :
  - Demande de déplacer le parking et les salles de sports à l'Ouest ou au Nord-Ouest, à l'écart des habitations.
- A propose de la fréquentation :
  - Le maître d'ouvrage doit présenter un engagement ferme sur le nombre d'utilisateurs, la nature des exploitations (horeca, ...), les heures d'ouvertures.
  - Le RIE sous-estime l'augmentation de la fréquentation.
- A propos des bâtiments :
  - Le charme du bâtiment existant est conservé,
  - Le nouveau bâtiment, présenté comme une "annexe" est incompréhensible :
    - Il s'exprime par une non-architecture, sous une forme de hangar, camouflé par un artéfact de verdurisation.
    - Son implantation est inadéquate.
    - Il n'est pas du tout intégré au bâtiment existant
- A propos de la piscine à ciel ouvert,
  - Crainte de bruit généré par cette activité, surtout avec 1.000 membres,
- A propos du parking :
  - Le parking sera-t-il suffisant pour absorber les besoins des 1.000 membres,
  - Le parking de 48 emplacements était couvert d'un treillis où la végétation n'a jamais poussé, mais c'était prévu au PE. Le demandeur a enlevé cette structure.
  - Le projet de parking pourrait être déplacé sous les tennis par le bas du terrain
  - 10.000m<sup>3</sup> d'air à ventiler du parking, à proximité des villas, sous les vents dominants qui pousseront cet air vers les villas
- A propos de l'accessibilité,
  - Pour le standing proposé par le projet, il est peu probable que les membres y viennent en transports en commun ou à vélo.
  - 630 mouvements par jour sont tout à fait disproportionnés par rapport à la voirie. Cette circulation se confrontera aux écoliers piétons ou cyclistes.
  - Une étude de mobilité s'impose.
  - Qu'en est-il du plan d'alignement de l'avenue Stroobant?
- A propos de l'absence d'égout public,
  - L'absence d'égout crée déjà des résurgences dans le sentier, ce qui déchausse les pavés. Les nouvelles activités sont grosse consommatrice d'eau. Les surfaces complémentaires non « percolantes » sont nombreuses, il faut donc collecter les eaux de pluie complémentaires. Selon le RIE "toutes les eaux pluviales seront évacuées dans le réseau d'égout public", mais il n'y en a pas !

- A propos du chantier :
  - Les terrassements seront considérables (le réclamant a calculé 13.700m<sup>3</sup> de déblais, l'auteur de projet 10.360m<sup>3</sup>). Il faudra 518 camions aller-retour,
  - Les parois de soutènement berlinoises conviennent pour les terrains compacts et à forte cohésion, or, nous sommes en présence d'une carrière de sable. La technique des pieux sécants avec ancrage est mieux adaptée.
- A propos de l'environnement :
  - Une piscine chauffée à 28° pendant tout l'hiver participe-t-elle à l'économie d'énergie?
- A propos des nuisances sonores :
  - Une piscine extérieure crée un vacarme continu de cri, de la musique liée à l'aquagym et aquazumba, les ventilations du parking, la machinerie de la piscine, il en est de même pour les bulles de tennis.

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27.12.2012: dépôt de la demande

26.03.2013: 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, et report d'avis de la Commission de concertation dans l'attente de l'avis de la Commission royale des monuments et des Sites;

Vu l'avis rendu par les services techniques communaux, à savoir l'avis du Service Technique de la Voirie émis en date du 15.10.2013 ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis en date du 17.09.2013;

Vu le rapport d'incidences déclaré complet le 14.06.2013 (version du 20.12.2012, mises à jour du 22.02.2013 et du 05.06.2013);

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des Sites du 06.11.2013,

Considérant que suite à la demande de la Commission de concertation du 10.10.2013, la demande a été complétée le 12.11.2013 en application de l'article 126/1 du CoBAT;

### **4 : Description Sitex**

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

- L'avenue au bout de laquelle se situe le site sur lequel porte la demande dessert une zone de parcs, deux zones d'équipements, quelques habitations et la zone de sports sur laquelle porte la demande,
- L'avenue se termine au droit de l'entrée du site sportif, et au-delà, elle se prolonge par un chemin carrossable, qui devient progressivement un chemin creux fermé à la circulation,
- Elle dessert également le site occupé par le Service Vert de la Commune d'Uccle,
- Le sentier du Crabbegat qui longe le site au Nord et à l'Est est un site semi-naturel à caractère paysager exceptionnel en milieu urbain,
- Le couvert végétal est important dans la partie du terrain longeant le sentier, et en bordure du site,
- Le terrain présente une forte déclivité entre l'avenue Stroobant et le fond de la parcelle, et le profil de cette partie du terrain a été fortement transformé par l'aménagement d'un terrain de football, réaménagé ensuite en 5 terrains de tennis, dont 2 sont couverts par des bulles et le parking,
- Le bâtiment existant présente un gabarit R + toiture lorsqu'on le découvre en descendant l'avenue,
- La demande de permis d'environnement porte sur un parking à l'air libre de 48 emplacements, et sur 50 emplacements + 10 pour motos en sous-sol

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition des 2 niveaux de la partie arrière du bâtiment existant,
- la rénovation et l'extension du bâtiment du club de sport (A), et la construction d'un second bâtiment (B),
- le club house accueille, sur 3 niveaux, les espaces suivants :
  - niveau -1: fumoir, vestiaires, locaux techniques, terrasse,
  - rez-de-chaussée: bar-petite restauration, cuisine, accueil, administration, terrasse,
  - 1<sup>er</sup> étage: conciergerie, cuisine,
- l'extension du club-house (bâtiment A) accueille, sur 3 niveaux, les espaces suivants :
  - niveau -4: vestiaires, locaux de soins, locaux techniques,

- niveau -3: piscine extérieure, sauna, jacuzzi, locaux annexes,
- niveau -2: une salle de fitness, 2 salles de cours collectifs, chaufferie,
- la construction d'un nouveau bâtiment B, couvert par une toiture verte à la place de 2 terrains de tennis, accueille, sur 3 niveaux, les espaces suivants :
  - niveau -2: parking de 26 places et 10 motos,
  - niveau -1: parking de 24 places,
  - rez-de-chaussée: 4 salles polyvalentes modulables, locaux techniques,
- à l'extérieur, le projet propose les aménagements suivants :
  - la suppression de 3 terrains de tennis et le maintien de 6 terrains de tennis,
  - le remplacement d'un des 3 court tennis extérieur par une piscine extérieure,
  - l'aménagement d'un « practice » de golf le long du site classé du chemin du Crabbegat,
  - l'emprise au sol du projet atteint une superficie de 2.947,8m<sup>2</sup>, soit 19% de celle de la parcelle (parking extérieur de 48 places non compté) et +/- 25% en tenant compte de celui-ci,
  - la superficie cumulée des planchers des bâtiments atteint 2.759,6m<sup>2</sup>,

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

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

- il rénove et agrandit le centre sportif dans une offre de programme plus complète, plus diversifiée et plus polyvalente,
- il s'inscrit de la sorte dans l'évolution, constatée dans les dernières années, de ces clubs sportifs vers une offre accrue de disciplines « indoor »,

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

- Insertion d'un tel programme dans le cadre urbain environnant :
  - Il s'indique de considérer, dans l'appréciation du bon aménagement des lieux et de l'adéquation du programme dans un tel quartier, des éléments suivants :
    - le caractère de la voirie, qui est une avenue sans issue et de faible largeur,
    - la présence d'un équipement scolaire d'importance à l'entrée de l'avenue,
    - la présence d'une autre zone d'équipement de nature à répondre aux besoins en équipements collectifs sur le territoire communal dans les prochaines années,
    - la présence d'un important service technique communal,
    - le fait que l'avenue donne accès au parc de Wolvendael,
    - le fait que la disposition des lieux ne permet pas de modification sensible du caractère de la voirie,
    - la valeur patrimoniale et paysagère exceptionnelle du chemin qui en constitue la prolongation, avec pour corollaire l'impossibilité d'envisager un autre exutoire,
    - en conséquence de tous ces aspects, l'adéquation de l'ampleur du programme par rapport au site,
- Programme :
  - Le projet vise une diversification des activités en ajoutant une piscine avec jacuzzi, hammams et espaces de relaxation, salle de fitness et salles polyvalentes.
  - Le rapport d'incidences environnementales précise l'horaire des visiteurs du site en fonction des activités prévues (tableau 1 page 35).
  - Le nombre de visiteurs renseigné apparaît tout-à-fait sous-estimé, comme par exemple :
    - « Tai chi » : 6 participants entre 13h00 et 15h00 et 7 participants entre 7h00 et 9h00
    - « Pilate » : 6 participants entre 15h00 et 17h00 et 4 participants entre 9h00 et 11h00
    - Piscine : un maximum de 12 personnes entre 17 et 19h00.
  - Il est observé qu'habituellement, ces activités se déroulent en groupe qui comptent plus de participants, et il est donc à craindre que le nombre de visiteurs sera bien plus important.
- Implantation et gabarit :

Quant au bâtiment **A** :

  - Il est étendu à l'arrière, profitant de la déclivité du terrain,
  - La piscine extérieure est implantée à la place d'un des terrains de tennis que le projet supprime,

Quant au nouveau bâtiment **B** :

  - Il est implanté sur la partie haute du terrain, à la place de 2 autres terrains de tennis,
  - Il est situé à l'arrière du parking existant, dans la partie du site la plus proche des villas voisines,
  - Vu le relief du sol, il est encaissé par rapport à ces maisons situées au Sud du projet,
  - Ses façades sont traitées en façades vertes, et les façades les plus proches de l'avenue Kamerdelle ou de l'avenue Stroobant présentent peu d'ouvertures,



- La hauteur du bâtiment dépasse de 0,44 mètre le niveau observé à la limite de propriété des maisons situées au Sud,
- Il est situé à 10,60 mètres de la maison la plus proche du sentier du Crabbegat. Cette maison est implantée à proximité de la limite de fond de la parcelle. La façade verte présente une hauteur de 5,4 mètres à l'Ouest de cette maison. La hauteur de cette façade et la proximité avec la maison de la rue Kamerdelle font que l'impact de ce volume est trop important,
- La construction d'un tel bâtiment hors –sol dans ces conditions et en plein intérieur d'îlot n'est pas acceptable
- L'emprise au sol
  - des deux bâtiments s'élève à 2.948 m<sup>2</sup>, soit 19 % de la superficie de la parcelle, à l'exclusion de la superficie au sol des 48 emplacements de parking extérieurs existants (les emplacements proprement dits), qui sont tous implantés sur une surface en gravier perméable, et des aires de circulation (recouvertes de gravier) et des chemins (en dolomie).
  - L'emprise des constructions et des infrastructures au sens du PRAS porte l'emprise à +/- 25% sur la parcelle.
  - Les sous-sols situés sous les constructions ont une emprise plus large que celle des bâtiments. Le cubage de déblais est important au vu du nombre de niveaux prévus en sous-sol.
- Aménagement des abords et couvert végétal :
  - entre les terrains de tennis et la zone classée, un practice de golf est aménagé avec du gazon artificiel.
  - La pergola qui couvrait le parking a été retirée.
  - Il y a lieu de proposer une végétalisation du parking en remplacement,
- Mobilité et accès :
  - l'augmentation du stationnement est motivée par le souhait de voir la fréquentation du site augmentée. Les 48 emplacements de stationnement en plein air sont maintenus, alors que le parking à construire en sous-sol comprend 50 emplacements.
  - Selon le rapport d'incidences environnementales, le site est géré par 21 emplois à temps plein et 12 emplois à temps partiels, à qui sont réservés 9 emplacements de parkings. Dès lors 89 emplacements sont réservés aux membres du club.
  - Le rapport d'incidences environnementales précise que le ratio de stationnement proposé est de 1 emplacement pour 10 membres
- Gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le terrain n'est pas raccordé à l'égout public, et le terrain est déjà équipé de fosses septiques et de citernes.
  - La percolation et ré-infiltration est favorisée dans les zones plantées. Les eaux pluviales sont récoltées dans des citernes tampons.
  - La capacité du bassin d'orage n'est pas précisée et selon le Règlement régional d'urbanisme, une capacité de 61m<sup>3</sup> est requise.
  - Le plan d'égouttage est peu explicite, et la gestion des eaux usées doit être adaptée à la nouvelle capacité du projet, et doit limiter les percolations vers le sentier du Crabbegat.
  - Le projet omet de renseigner le traitement réservé aux eaux usées, sachant qu'il n'existe pas encore d'égout public mais qu'une étude à ce sujet est en cours et que, dès lors, les bâtiments devraient obligatoirement y être raccordés à terme.
  - Dans l'attente de la mise en service d'un égout public, le réseau privé d'eaux usées doit être conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier (imposition du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1er octobre 2010). L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.
  - Le projet doit prendre en compte l'impossibilité temporaire d'être raccordé à l'égout public tant que celui-ci n'est pas construit et donc prévoir un dispositif alternatif à mentionner sur les plans.
- Autres aspects propres à la demande :
  - la fréquentation du club passera de 650 à 1.000 membres. Le nombre maximal de membres est fixé à 1.000.
  - La piscine extérieure et sa plage sont susceptibles d'engendrer, pour les riverains, des bruits gênants et de façon continue durant les heures d'ouverture par son utilisation (cris, musique, conversation, ..), qui sont amplifiées par la surface réfléchissante de l'eau.

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

- Prescription particulière 13.al3 du PRAS: construction de + de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone de sports et de loisirs de plein air :
    - le projet porte, selon le cadre VIII du formulaire de demande de permis d'urbanisme, sur une superficie de planchers d'équipements sportifs couverts et locaux accessoires de 2.759.6m<sup>2</sup>, soit 137% d'augmentation par rapport à la situation existante,
    - cette superficie ne comptabilise pas le parking extérieur existant,
    - le rapport entre la surface bâtie renseignée (2.759,6 m<sup>2</sup>) et l'emprise renseignée (2.453,9 mètres<sup>2</sup>) s'établit à 1,12, ce qui apparaît minime alors que tant l'extension du club house (bâtiment A) que le nouveau bâtiment projeté (bâtiment B) comportent plusieurs niveaux, et qu'il en va de même pour le club house actuel (R+ comble),
    - il s'indique en conséquence de fournir une note de calcul détaillée des emprises et surfaces bâties
  - Prescription particulière 13.al. 4 du PRAS : commerce complémentaire à l'activité sportive :
    - La superficie du restaurant à prendre en compte couvre au rez-de-chaussée du bâtiment A, ainsi que la terrasse,
    - Elle est bien complémentaire et accessoire à l'affectation principale sportive du site,
  - Art. 207 §1.al4 du CoBAT : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) - sentier du Crabbegat :
    - le site classé est contigu aux abords du site, lequel n'est pas entouré d'une zone de protection,
    - les travaux de construction projetés s'inscrivent dans l'esthétique du bâti existant,
    - ils se situent à bonne distance de la limite du site classé,
    - les actes et travaux les plus proches du site classé consistent en l'aménagement d'une aire de practice de golf,
  - Rapport d'incidences : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements.
    - La fréquentation du club passera à 1.000 membres,
    - L'impact le plus important du projet porte sur l'accessibilité du site et son impact sur la mobilité de la zone (avenue Stroobant proprement dite et Dieweg),
    - Cet aspect doit être précisé, et le programme adapté en conséquence, compte tenu également de la mobilité des autres activités existantes et de la présence d'une zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics susceptible d'accueillir un développement d'activité,
  - Rapport d'incidences : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques :
    - Le nombre d'emplacements de stationnement passe de 48 à 98 véhicules + 10 emplacements pour motos ;
    - La capacité projetée apparaît insuffisante pour répondre aux besoins d'un tel centre sportif, localisé dans une avenue :
      - qui est une voie sans issue,
      - dont la configuration spatiale ne permet pas l'aménagement de nombreux emplacements de stationnement public,
      - dans laquelle les besoins de mobilité des activités existantes (service public et établissement scolaire) doivent être assurés au quotidien,
      - dans laquelle il y a lieu dès lors de craindre un phénomène aigu de parking sauvage en cas d'évaluation erronée des besoins,
    - La piscine extérieure est à bonne distance et en contrebas des jardins les plus proches,
- Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :
- Prescription particulière 21 ZICHEE du PRAS : modification visible depuis les espaces publics
    - la ZICHEE couvre les abords du site, le long du chemin du Crabbegat.
    - Le projet n'intervient pas directement dans cette zone,
- Considérant, en conséquence de ce qui précède :
- qu'il s'indique de procéder à une vérification précise et détaillée des surfaces d'emprise au sol et de planchers, (tous niveaux confondus, même enterrés ou partiellement enterrés), des constructions et infrastructures du projet, en les ventilant en différentes catégories (bâtiment,

voies carrossables et parkings, tant enterré qu'à l'air libre), de sorte à vérifier la conformité de la demande par rapport aux limites de superficies et au taux maximum qu'édicte le PRAS;

- o que le projet doit garantir le maintien de larges espaces de pleine terre plantés, permettant à cet endroit de garder sa qualité d'espace vert, conformément aux objectifs du PRAS pour la zone;
- o que l'accessibilité au site ne peut être réalisée que par une voirie locale en cul-de-sac, tant pour la réalisation du chantier que pour l'exploitation des installations projetées;
- o qu'une diminution de l'ampleur du programme s'impose, au vu du caractère atypique de l'avenue et des activités qui s'y trouvent et de la présence d'habitations;
- o que l'usage de la piscine et des plages sont de nature à créer des nuisances sonores dans l'environnement résidentiel proche et à nécessiter des besoins énormes en énergie;
- o que le développement du site et le volume des activités proposées sont disproportionnés par rapport aux particularités du site et du quartier, telles son accessibilité relative, la faible capacité de la voirie d'accueillir des emplacements de parking, la proximité avec le quartier résidentiel, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre d'utilisateurs;

### **7: Considérant que l'avis de la Commission de concertation reporté du 10.10.2013**

Considérant qu'en reportant son avis, la commission de concertation souhaitait 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.

Considérant que les compléments ont été déposés le 12.11.2013 et comprennent:

1. plan de gestion des parties extérieures du TCO,
2. note de PELLIKAAN sur l'organisation de chantier,
3. plan d'implantation et situation
4. arrêté du 06.11.2008 du Gouvernement wallon (station d'épuration) + note de calcul du dimensionnement de la station d'épuration
5. note relative au calcul de l'emprise au sol
6. annexe I de la demande de permis d'urbanisme
7. note technique pour les retenues de terre

### **8. Avis de la Commission royale des monuments et des Sites**

Considérant que la Commission royale des monuments et des Sites estime que :

- o la demande présente sur le plan patrimonial des garanties insuffisantes pour la bonne conservation des deux sites classés qui le jouxtent,
- o les retombées de cette opération ne semblent pas maîtrisées en détail,
- o une attention particulière doit être apportée aux problèmes de modification de relief, de traitement esthétique des soutènements et à la gestion des eaux elle attire l'attention sur le problème de traitement et de rejet des eaux,

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

Considérant que la demande a été complétée (article 126/1 du coBAT) en date du 12.11.2013 pour répondre à la demande de la Commission de concertation ;

Que ces compléments comportent les calculs détaillés des diverses emprises, existantes et projetées, ainsi qu'une liste des matières à aborder en matière de chantier,

Qu'il ressort de l'analyse des emprises :

- o que le demandeur calcule celles-ci sur base de la superficie de la totalité de la zone, y.c celle de la parcelle de la « Villa Slosse », contiguë au projet,
- o que le demandeur joint une note juridique à ce propos, citant la jurisprudence du Conseil d'Etat en la matière,
- o qu'il s'avère que le taux d'emprise des installations et infrastructures qu'il considère ne comprend pas le parking extérieur en gravier,
- o que le taux d'emprise sur la zone s'élève à 18,455%, valeur inférieure au plafond de 20% que fixe le plan régional d'affectation du sol,
- o que malgré le respect de ce plafond, cette emprise de 20% ne constitue pas un droit et ne dispense pas l'autorité délivrante d'apprécier la demande au regard du bon aménagement des lieux, et notamment des aspects suivants :
  - incidences du projet en matière d'accessibilité, notamment pour le chantier,
  - importance du programme et de l'installation d'un commerce accessoire au fond d'une voirie sans issue,

- incidences du projet sur les déblais et l'hydrologie, comme souligné par la CRMS, pour un programme sportif qui par essence induit une forte consommation d'eau, et engendre donc également un important volume d'eaux usées à évacuer

Vu le refus de permis d'environnement délivré par l'IBGE et sa motivation ;

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

○ **Pour la totalité du projet :**

- fournir un complément d'étude de mobilité, compte tenu de la présence d'un équipement scolaire à l'entrée de l'avenue, de la présence d'un service public en vis-à-vis du site du projet,
- répondre aux préoccupations exprimées dans l'avis de la Commission royale des monuments et des Sites,

○ **Pour le bâtiment A :**

- renoncer à une piscine en plein air, le cas échéant la déplacer à l'intérieur du bâtiment A, prévoir une zone de pleine terre à la place de la piscine, et maintenir éventuellement les seuls jacuzzis à l'extérieur,
- le cas échéant, réserver les deux ailes latérales du niveau -2 pour relocaliser 2 des salles polyvalentes dont la suppression est demandée ci-après par la suppression du bâtiment B,
- le cas échéant, réduire la terrasse du niveau -2 pour augmenter la superficie des salles de cours collectifs,

○ **Pour le bâtiment B :**

- renoncer à la construction du volume hors-sol et relocaliser éventuellement 2 des 3 salles polyvalentes dans le bâtiment A, conformément aux indications ci-avant,
- maintenir en lieu et place un terrain de tennis et renforcer la végétation,
- maintenir le parking extérieur,
- déplacer le parking en sous-sol plus près de l'avenue, l'étendre à 75 emplacements, réduire l'importance des excavations en remontant le niveau du parking de 1/2 niveau par exemple,
- organiser l'entrée du parking en sous-sol le plus loin possible des villas voisines les plus proches,
- aménager un terrain de tennis sur le toit du parking pour conserver un terrain de sport de plein air à cet endroit de l'intérieur de l'îlot et maintenir le dégagement et les perspectives vers les façades du club-house,
- proposer également des emplacements à l'air libre pour 2 roues motorisés et vélos,
- préciser la capacité du bassin d'orage en tenant compte de l'emprise des bâtiments hors-sol et sous-sol,
- préciser le plan et les modalités d'égouttage, en l'attente d'un raccordement à l'égout, comme demandé par la CRMS,

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'enquête publique ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

**Bruxelles-Développement Urbain – Direction de l'urbanisme s'abstient.**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20/11/2013**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-41107-2013- Enquête n° 176/13**  
**Demandeur : Monsieur Karaziwan Albert Mario**  
**Situation : Avenue de la Ramée 20**  
**Objet : la transformation d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41107-2013 introduite le 05/06/2013 par Monsieur Karaziwan Albert Mario et visant la transformation d'une maison unifamiliale en façade arrière, sur le bien sis Avenue de la Ramée 20;

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 :

- dérogation(s) (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de profondeur de bâtisse, article 4 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2013 au 04/11 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Le propriétaire de l'immeuble voisin de la demande, au n°22 s'oppose à la modification de hauteur du mur mitoyen qui va induire une perte de luminosité de sa cour, peu large, d'autant plus que l'orientation de la maison est nord-nord/est.

Le bien étant repris à l'inventaire de Sint-Lukasarchief en code 4 (important) et faisant partie d'un ensemble avec les numéros 22, 24 et 26 (aussi en code 4), La suppression de la fenêtre bordée de sculptures serait très dommageable pour l'aspect de la façade et de l'ensemble des maisons.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/06/2013: dépôt de la demande

30/08/2013 accusé de réception d'un dossier complet

21/10/2013 au 04/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/11/2013:séance publique de la Commission de concertation

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

- Service Technique de la Voirie le 08/11/2013

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

- Vivaqua le 23/10/2013

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat continu formé de maisons unifamiliales dont certaines belles maisons de maître et de petits immeubles à appartements plus récents ;
- L'îlot dans lequel s'implante la demande est limité par la rue de la Ramée, l'avenue Brugmann et l'avenue de Boetendael ;
- Il présente une double pente, l'une descendante selon l'avenue Brugmann nord vers le sud et l'autre vers le coin de l'avenue de Boetendael avec l'avenue de la Ramée, ce qui engendre des différences de niveaux à chaque parcelle ;
- La maison de maître et unifamiliale du demandeur s'inscrit entre d'autres maisons de style, formant un ensemble cohérent ;
- De gabarit Bel-étage +1+toiture de type « mansart » en façade rue, elle présente un gabarit de R+2+toiture en façade jardin, celui-ci étant situé près d'un étage plus haut que le niveau à rue ;
- Le jardin comprend un important couvert végétal formé essentiellement d'arbustes et d'écrans de végétation en bordure et fond de parcelle ;

- Le demi-sous-sol comprend un garage et différents locaux technique dont une citerne à mazout ;
- La maison présente un demi-sous-sol légèrement plus profond que le bâti principal dont la couverture sert de terrasse pour celle-ci , agrandie par la couverture d'une annexe du demi-sous-sol en limite latérale arrière gauche abritant une citerne d'eau de pluie ;
- La maison de gauche de la demande n°18 présente un gabarit de R+2+toiture, avec un rez-de-chaussée situé plus bas que celui de la maison de la demande ; la profondeur de bâtisse du corps principal est légèrement moindre que celle de la demande mais la maison dispose d'annexes et de terrasses en toiture, qui disposent de vues droites et obliques sur celles de la demande ;
- La maison de droite de la demande n°22 présente un gabarit similaire à celui de la demande en façade rue et une profondeur de bâtisse du corps principal moins profonde : elle dispose de plusieurs annexes, dont
  - l'une à gauche présente la même profondeur que le corps principal de la maison des demandeurs ;
  - l'autre nettement plus profonde le long de la mitoyenneté opposée à celle du projet ; ce qui crée un espace de cour/terrasse entre l'annexe la plus profonde et le mur mitoyen de jardin commun avec la maison du demandeur ;

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

Vu la note explicative ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale et sa façade à rue ;
- Restructure l'ensemble des espaces intérieurs de la maison afin de les rendre conformes au confort actuel et les ouvre entre eux de sorte à mieux profiter d'espaces vitrés vers le jardin ;
- Crée une extension en façade arrière :
  - Au demi-sous-sol
    - en récupérant l'espace construit de la citerne d'eau de pluie en rangement piscine ;
    - en créant une extension de ce niveau jusqu'à la profondeur du volume de la citerne d'eau de pluie, afin d'y intégrer une piscine couverte ;
    - couvre celle-ci d'une verrière inaccessible et implante la terrasse du bel-étage au-dessus de l'ancienne citerne d'eau de pluie, à l'instar de la situation existante ;
  - Au bel-étage
    - En approfondissant le volume du séjour jusqu'à la profondeur du sous-sol sur la totalité de la façade arrière, soit une prolongation de +/-1,90mètre de profondeur, ce qui nécessite la surélévation d'un mètre de hauteur du mur mitoyen avec la maison de droite n°22, sur une profondeur de 2,33mètres ;
- Aménage l'étage en toiture :
  - Y crée des fenêtres de toiture afin d'éclairer la chambre d'amis ;
  - Creuse une terrasse dans le pan arrière de toiture avec accès du dernier niveau dont le palier permet une occupation polyvalente

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

Vu les explications et plans de détails introduits en séance, et notamment le détail technique permettant de créer un léger recul de la toiture de la petite extension du rez-de-chaussée du côté de la mitoyenneté droite du projet, établi en accord avec les voisins du n°22 ;

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

- La rénovation et la restructuration de cette belle maison de maître est au profit du maintien du patrimoine architectural de la commune ;
- Le projet maintient la façade avant dans son état existant, ce qui permet de conserver l'ensemble architectural de l'époque pour l'ensemble des maisons de cette avenue ;

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

- Le programme de maison unifamiliale s'inscrit dans le bâti environnant et permet d'accueillir une famille nombreuse dans ce quartier bien desservi par les transports en commun et disposant de nombreux équipements aux alentours ;
- L'extension du demi-sous-sol du côté droit pour l'espace de piscine s'inscrit entre les murs mitoyens existants et les volumes bâtis, jusqu'à la profondeur du volume de la citerne d'eau existante, ce qui peut s'envisager ;
- L'extension du bel-étage jusqu'à la profondeur de la maison voisine de gauche ne nécessite qu'une rehausse minime du mur mitoyen de droite ;

- Le projet prévoit pour cette extension une hauteur moindre que celle existante dans le séjour, ce qui limite l'impact volumétrique de cette extension ;
- Cette rehausse a cependant fait l'objet d'un accord entre voisins (soit ceux de la maison de droite n°22), en créant un léger recul par rapport au mitoyen de droite, de sorte à en limiter l'impact volumétrique du projet par rapport à la cour voisine ;
- Il porte la profondeur de bâtisse à moins de 15mètres (+/-14,70m) et moins de la profondeur de l'annexe de la maison voisine de droite n°22 ce qui s'inscrit dans le tissu bâti environnant ;
- Cette rehausse ne génèrera que peu de perte d'ensoleillement, vu l'orientation nord du jardin ;
- L'aménagement du grenier avec sa terrasse intégrée dans le pan arrière de toiture et la pose de fenêtres de toitures s'intègre à l'architecture de cette maison aux valeurs patrimonial de qualité ;
- La restauration de la dalle transparente du dernier niveau afin d'éclairer la cage d'escalier fait partie de la qualité de cette maison ;
- L'aménagement soigné des abords conserve le caractère vert de cet intérieur d'îlot comprenant de beaux jardins de ville ;
- Le projet supprime la citerne d'eau de pluie mais ne prévoit ni nouvelle citerne, ni bassin d'orage, ce qu'il s'indique si possible de compléter (article 16 du titre I du RRU);

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

En ce qui concerne la dérogation à la profondeur de bâtisse du RRU (titre I article 4), elle peut s'envisager en raison des éléments développés ci-avant et notamment :

- La rehausse minime que génère le projet ;
- L'orientation nord du jardin ;
- La profondeur de bâtisse totale moindre de 15 mètres et la présence de l'annexe plus profonde de la maison voisine de droite n°22 ;

#### **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 :

- Créer un léger recul pour la toiture de la petite extension du rez-de-chaussée, conformément aux plans introduits en Commission de concertation, par rapport à la mitoyenneté de droite, de sorte à limiter l'impact volumétrique du projet de ce côté ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elle porte sur un détail technique,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le volume projeté aura moins d'impact volumétrique pour la maison voisine de droite

Considérant qu'il s'indique en conséquence d'introduire des plans modifiés en vertu de l'article 126/1 ou 191, alinéa 2 du COBAT et de les indiquer ;

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

**Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain – Direction de l'urbanisme, à la condition émise ci-avant**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20.11.2013**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-41186-2013- Enquête n° 174/13**

**Demandeur : Mesdames Quinzin-Mélotte Maud-Myriam**

**Situation : Avenue de l'Aulne 86**

**Objet : la mise en conformité pour la construction d'une véranda mise en œuvre au début des années 1980**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41186-2013 introduite le 12.07.2013 par Mesdames Quinzin-Mélotte Maud-Myriam et visant la mise en conformité pour la construction d'une véranda mise en œuvre au début des années 1980 sur le bien sis Avenue de l'Aulne 86;

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 le motif suivant :

· Plan de secteur (prescription 1.0.1. §3, c – actes et travaux en intérieur d'îlot),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21.10 au 04.11.2013 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12.07.2013: dépôt de la demande

11.09.2013: accusé de réception d'un dossier complet

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier est composé de maisons entre mitoyen, bel étage, implantées en recul,
- L'îlot est étroit, il comprend des constructions plus profondes et quelques arbres,
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- Le bâti présente un gabarit bel étage+1,
- Les deux maisons voisines ont en plus une toiture à versants,
- À l'arrière, une véranda a été construite sur la terrasse du bel étage, qui dépasse la profondeur des deux constructions voisines,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la mise en conformité de la construction de la véranda,

**6 : Motivation sur la demande**

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

○ La véranda a permis d'agrandir le niveau de séjour, lié au jardin par une demi-volée d'escalier, Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- La véranda est plus profonde que les deux constructions voisines,
- Cependant, les murs mitoyens de la terrasse n'ont pas été modifiés,
- D'autres constructions ont des annexes de profondeur équivalente,

Considérant que dès lors, la construction de la véranda n'impacte pas l'intérieur d'îlot.

**Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain – Direction de l'urbanisme**



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20/11/2013**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-41039-2013- Enquête n° 182/13**

**Demandeur : KPN Group Belgium S.A. - c/o Monsieur Donvil Jos**

**Situation : Avenue Den Doorn 3**

**Objet : la modification d'une installation existante de mobilophonie**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41039-2013 introduite le 19/03/2013 à l'AATL par la S.A. KPN Group Belgium - c/o Monsieur Donvil Jos et visant la modification d'une installation existante sur le bien sis Avenue Den Doorn 3 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la construction et des éléments techniques ;

**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 et des éléments techniques - article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2013 au 04/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/03/2013 : dépôt de la demande ;

16/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/10/2013 au 04/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 24/10/2013 ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble se situe à l'angle de l'avenue Den Doorn et de l'avenue Jean et Pierre Carsoel ;
- Le bien, de gabarit R + 3 + 2 étages en reculs successifs, compte plusieurs installations techniques de téléphonie mobile, dont :
  - Mât 1 : ht 340 cm fixé autour d'une cheminée et comprenant une antenne de 260 cm ;
  - Mât 2 : ht 285 cm fixé autour d'une cheminée et comprenant une antenne de 260 cm ;
  - Mât 3 : ht 285 cm fixé autour d'une cheminée et comprenant une antenne de 260 cm ;
  - Un mât d'une ht de 155 cm par rapport au niveau de la toiture et comprenant un faisceau hertzien ;
  - 2 mâts vides d'une hauteur de 155 cm pour l'installation de futurs faisceaux hertziens ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la modification des installations existantes afin de se conformer aux normes en vigueur :

- Mât 1 : déplacement de l'antenne de 260 cm et fixation à un nouveau mât de 340 cm ht sur la cheminée à gauche de la toiture ;
- Mât 2 : changement d'antenne et remplacement du mât par un mât d'une ht de 325 cm comprenant l'antenne de 260 cm ;
- Mât 3 : déplacement de l'antenne de 260 cm + installation d'un nouveau mât autoportant de ht 500 cm comprenant l'antenne de 260 cm placé au centre de la toiture ;
- Installation d'une échelle sur le mât autoportant ;
- Installation d'un garde-corps d'une hauteur de 150 cm avec caillebotis pour accéder au mât ;

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

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

- Le projet intervient dans le cadre de l'évolution du réseau de téléphonie mobile ;

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

- L'impact du projet et du déplacement de certaines infrastructures est ponctuel ;
- L'immeuble, de par son gabarit important face au reste du quartier, est indiqué pour ce type d'installation ;
- Les nouvelles infrastructures seront peu visibles depuis les espaces publics.

**Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain – Direction de l'urbanisme**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20.11.2013**  
**objet n° 6**

**Dossier 16-41178-2013- Enquête n° 175/13**

**Demandeur : Madame Adamowicz Béata**

**Situation : Avenue Coghen 129**

**Objet : la transformation de la façade à rue, la construction d'une véranda pour un spa de nage et l'agrandissement de la terrasse arrière**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41178-2013 introduite le 08.07.2013 par Madame Adamowicz Béata et visant la transformation de la façade à rue, la construction d'une véranda pour un spa de nage et l'agrandissement de la terrasse arrière sur le bien sis Avenue Coghen 129;

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 :

- Dérogation au Règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6,
- Prescription générale 06 du PRAS, actes et travaux en intérieur d'îlot,

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21.10 au 04.11.2013 inclus, et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- il est rassurant de retrouver la qualité architecturale de l'architecte Verbrugghen. Certains aspects sont néanmoins regrettables : le choix de vitrage porte sur du réfléchissant, le choix de 2 tons (gris et ocre) et 2 types de revêtement (béton lisse et béton structuré). En 2010, la teinte était plus proche du rose ou rouge anglais que de l'ocre. La texture de 2010 était rugueuse.
- Pour le rez-de-chaussée: la volumétrie de la façade était différente en 2010. Le bac sous la fenêtre avait des angles arrondis ce qui contribuait à la légèreté de la façade. Le projet ne précise pas l'allure qu'aura la porte d'entrée. Elle devrait reprendre els verticales et horizontales des ferronneries, la texture et la couleur du vitrage de 2010. Les éléments de miroirs doivent être très restreints.
- Pour l'étage: la restitution du bow-window permet de retrouver la principale originalité de la façade.
- Pour le 2<sup>ème</sup> étage: on se réjouit de la restitution des fenêtres en bandeau, des couvre-mur en tuile.
- Pour la façade arrière: la toiture plate est prolongée d'un caisson épais. Le projet le réduit. Il faudrait qu'il soit réduit en profondeur comme à l'origine et retrouve son épaisseur. La corniche d'origine était soutenue par des chevrons.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08.07.2013: dépôt de la demande

11.09.2013: accusé de réception complet

**4 : Description Sitex**

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située le long de l'avenue Coghen, non loin de l'angle qu'elle forme avec l'avenue Floréal ;

- Le jardin s'étend très profondément à l'arrière de 9 parcelles situées le long de l'avenue Floréal ;
- La maison d'habitation, construite par l'architecte Pierre Verbrugghen (dont une partie de la production, parmi la plus remarquable, s'inscrit dans le courant moderniste de l'entre-deux guerres) participe à un ensemble cohérent de constructions de cette rive de l'avenue et annonce le style des constructions rencontrées dans le Square Coghén ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture plate ;
- La façade à rue, élégante, est caractérisée par 2 bandeaux vitrés, un bow window au 1<sup>er</sup> étage et un accès au garage sur la droite. Le bandeau vitré du 1<sup>er</sup> étage présente un élément en creux au centre de la façade ;
- Au moment de l'instruction du dossier 39617 (refus en commission de concertation), des travaux de transformations lourdes ont été entamés et sont, pour la plupart, en voie d'achèvement, dont :
  - la transformation de la façade avant, l'isolation de cette dernière avec pose d'enduit de teinte claire, le remplacement des menuiseries extérieures (hormis la porte de garage) ;
  - la modification de la façade arrière du point de vue esthétique de l'extension existante et de l'embellissement de la corniche ;
  - diverses transformations lourdes intérieures ;
- Une partie des travaux, réalisés sans autorisation préalable, ont fait l'objet du PV d'infraction 10/31 du 09/11/2010 ;
- Les travaux illicites ont fait l'objet d'un arrêt de chantier en date du 05/11/2010 ;
- Des contacts ont été pris avec la DMS afin de rénover la maison selon, non pas le permis d'urbanisme d'origine, mais selon la réalisation publiée dans la revue l'Emulation en 1932,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La transformation et la rénovation lourde de la maison d'habitation ;
- L'isolation par l'extérieur des deux façades, ainsi que leur enduisage en deux textures et deux teintes différentes,
- En façade avant :
  - le remplacement des menuiseries extérieures (châssis métalliques de ton noir) avec vitrages réfléchissant,
  - la remise en pristin état de l'élément en creux au centre du bandeau vitré du 1<sup>er</sup> étage,
  - la restitution du couvre mur en terre cuite,
  - la restauration de la porte de garage d'origine,
- En façade arrière, au niveau du rez-de-jardin, l'aménagement d'une salle de sport à l'arrière du sous-sol, l'extension de l'annexe existante accolée au mitoyen de droite pour créer un jacuzzi et un spa de nage semi enterré, couvert par une toiture verte et une toiture vitrée en pente ;
- L'épaississement de la corniche arrière ;
- La création d'un second logement au 2<sup>ème</sup> étage, le formulaire maintient un seul logement,
- Le muret d'origine à l'alignement de la zone de recul sera refait dans l'esprit de la construction de la façade,

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

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

- Considérant que la valeur patrimoniale de la maison a été illustrée dans la revue « Emulation (en 1932) » ;
- Que la DMS considère que cette illustration fait office de date de référence du bien ;
- Considérant en effet que l'immeuble n'a pas été construit à l'époque, conformément à son permis ;
- Considérant que le demandeur a voulu restituer la façade d'origine de la situation existante de droit du permis d'urbanisme initial ;
- Considérant toutefois que les travaux réalisés ne correspondent que partiellement à cet objectif et nuisent à l'esthétique de l'immeuble ;
- Considérant que ce permis d'urbanisme ne prévoyait pas les éléments construits, entre autre, l'élément en creux au centre du bandeau vitré du 1<sup>er</sup> étage, la division des châssis et l'esthétique de la porte d'entrée, qui diffèrent légèrement par rapport à la situation existante de fait avant les travaux de transformation ;
- Considérant que les travaux tels que réalisés ont dénaturé la façade principale de cette maison remarquable ;

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

- Programme : l'extension du rez-de-jardin est destinée à un espace de sport et de détente pour les occupants de la maison (salle de sport, jacuzzi, spa). La maison de type kangourou permet l'accueil de la famille (appartement au 2<sup>ème</sup> étage),
- Implantation et gabarit : le spa de nage est semi enterré de sorte que la hauteur de la toiture en verre est limitée. La terrasse n'est pas agrandie, l'extension étant couverte par une toiture verte et la verrière du spa,
- Aménagement des abords et couvert végétal : l'aménagement de la zone de recul est verdurisé. Le muret à l'alignement sera restitué.

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

- Le spa de nage et le jacuzzi s'étendent sur une profondeur de +/- 8m au-delà de l'annexe existante, ce qui crée une dérogation importante au Règlement régional d'urbanisme, et a un impact visuel en intérieur d'ilot, à proximité de l'angle des avenues Coghen et Floréal,

### **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 :

- Compléter les plans en indiquant l'épaisseur de l'isolation des façades,

En façade avant:

- Indiquer en plan l'option pour des vitrages clairs, sauf pour la porte de garage et la porte d'entrée ; le vitrage martelé d'origine de la porte de garage doit être préservé et également servir de modèle de référence pour la restitution des parties vitrées de la porte d'entrée
- Restituer les angles arrondis pour le bac central au rez-de-chaussée,
- Opter pour un enduit rugueux de teinte jaune de Naples (teinte de type patrimoine et non pas sa version industrielle, généralement trop vive)
- Les éléments qui concernent la restitution de la façade (châssis, porte d'entrée, mise en peinture, type d'enduit etc.) doivent impérativement recevoir l'approbation préalable de la DMS ; la DMS doit également être associé a la direction des travaux qui concernent le volet « restauration – restitution » du dossier.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur quelques aspects esthétiques,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la transformation n'a pas respecté le caractère architecturale de la maison de l'architecte Verbrughen,

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

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

La dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20/11/2013**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-41180-2013- Enquête n° 178/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Liefoghe Jacques André & Buntinckx Marie Thérèse**

**Situation : Rue Vanderkindere 376**

**Objet : la mise en conformité de la transformation et de l'extension d'un immeuble: couverture de la cour du rez, ajout d'un 3ème logement, extension des logements du 1er et 2ème étage en façade arrière (fermeture terrasses et extension de la cuisine), construction d'un abri sur la toiture plate du commerce et transformation de la toiture plate de l'extension du 1er étage (cuisine) en terrasse à l'usage du 2ème étage**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41180-2013 introduite le 09/07/2013 par Monsieur et Madame Liefoghe Jacques André & Buntinckx Marie Thérèse et visant la mise en conformité de la transformation et de l'extension d'un immeuble : couverture de la cour du rez, ajout d'un 3ème logement, extension des logements du 1er et 2ème étage en façade arrière (fermeture terrasses et extension de la cuisine), construction d'un abri sur la toiture plate du commerce et transformation de la toiture plate de l'extension du 1er étage (cuisine) en terrasse à l'usage du 2ème étage sur le bien sis Rue Vanderkindere 376 ;

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

Considérant que la demande déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en ce qui concerne :

- Art. 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 - Toiture (hauteur) ;
- Art. 13 - Maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en ce qui concerne :

- Art. 16 local commun à ordures ;
- Art. 17 local commun pour vélo et voitures d'enfant ;
- Art. 18 local commun pour arrangement de matériel de nettoyage.

**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. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de gabarit et maintien d'une surface perméable – articles 4, 6 et 13 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2013 au 04/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Mme. Kindts a envoyé un courrier pour signaler une erreur sur le panneau d'affichage de l'enquête publique. On y parlait de l'ajout d'un 3ème logement, or ce n'est pas ce qui est repris dans la demande ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/07/2013 : dépôt de la demande ;

11/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/10/2013 au 04/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 23/10/2013 ;

#### **4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble est implanté en ordre fermé le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Joseph Stallaert à l'Ouest et la rue Général Lotz à l'Est ;
- Le bien s'inscrit dans un quartier à vocation économique et de services et sur un axe structurant du Nord de la Commune. L'ilot est densément bâti ;
- La parcelle est entièrement bâtie et compte :
  - Un commerce (garage et atelier) au rez occupant l'entièreté de la parcelle, la cour transitoire entre les espaces avant et l'atelier a été couverte ;
  - 1 logement de 2 chambres à coucher au 1<sup>er</sup> étage ;
  - 1 logement de 2 chambres à coucher au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - Un logement de 2 chambres à coucher au 3<sup>ème</sup> étage et sous combles (duplex) ;
- La situation existante de droit des différents permis d'urbanisme fait état de 2 logements au sein de l'immeuble, les étages supérieurs étant affectés aux combles et greniers ;
- La façade rue présente de belles caractéristiques architecturales, mais est en partie dénaturée par la pose d'une enseigne publicitaire perpendiculaire et sur 2 niveaux ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de travaux exécutés sans autorisation préalable, à savoir :

- couverture de la cour du rez ;
- ajout d'un 3<sup>ème</sup> logement au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles (duplex) ;
- extension des logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière (fermeture terrasses et extension de la cuisine) ;
- construction d'un abri sur la toiture plate du commerce ;
- transformation de la toiture plate de l'extension du 1<sup>er</sup> étage (cuisine) en terrasse à l'usage du 2<sup>ème</sup> étage ;
- pose d'une enseigne publicitaire perpendiculaire à la façade et sur 2 niveaux ;

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

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

- l'ensemble des travaux tendant à améliorer l'habitabilité des logements existants (situation existante de droit) ;
- le 3<sup>ème</sup> logement est aménagé au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles et dispose d'une superficie suffisante. Néanmoins, les espaces de chambres bénéficient de très peu d'éclairage naturel ;
- la petite cour existante présentait des aspects insalubres ;

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

- les extensions arrières au 1<sup>er</sup> étage permettent l'aménagement d'une vaste cuisine et d'un espace de rangement attenant. Elles s'inscrivent dans le gabarit du mur mitoyen existant et dépassant néanmoins, de moindre mesure, le gabarit de la maison voisine de gauche, sans porter atteinte à son habitabilité ;
- l'extension au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage (fermeture des balcons) génère des espaces éclairés et ventilés en second jour, ce qu'il s'indique d'éviter ;
- la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'atelier porte atteinte à l'intimité de l'intérieur de l'ilot. Il s'indique d'en réduire la zone accessible (à faire figurer par un garde – corps), conformément aux dispositions du Code Civil et sur une profondeur jusqu'à la limite du 1<sup>er</sup> lanterneau (limite du côté de la façade arrière). Le solde de la toiture plate, de grande superficie, doit être aménagée de manière paysagère ;
- l'abri de jardin implanté sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage présente un gabarit intrusif vis – à – vis de l'intérieur de l'ilot, et porte atteinte à l'habitabilité de la maison voisine de droite. la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ne peut s'envisager et il s'indique de supprimer cette construction illicite ;
- la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension inférieure ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues droites et obliques. Il s'indique de limiter la zone accessible de cette terrasse au droit du mur mitoyen existant et d'aménager le solde non accessible de manière paysagère (graviers, toiture verte extensive, ...) ;

- au vu de la densification du nombre de logements au sein de la parcelle, il s'indique de situer les locaux communs (poubelles, vélos/poussettes, nettoyage), au rez-de-chaussée de l'immeuble, voire en caves, mais facilement accessibles depuis l'extérieur ;
- l'enseigne publicitaire mise en place ne se conforme pas aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, altère les qualités architecturales de l'immeuble et portent atteinte à l'habitabilité des logements. Il s'indique de démonter ce dispositif ;
- la demande ne compte pas d'avis du SIAMU ;

### **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 :

- améliorer l'éclairage naturel des chambres du 3<sup>ème</sup> logement, situées sous toiture ;
- supprimer les fermetures des petits balcons arrières au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ;
- réduire la zone accessible de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage (à faire figurer par un garde-corps), conformément aux dispositions du Code Civil et sur une profondeur jusqu'à la limite du 1er lanterneau (limite du côté de la façade arrière). Le solde de la toiture plate, de grande superficie, doit être aménagée de manière paysagère ;
- supprimer l'abri de jardin implanté sur la toiture plate du 1er étage, au profit d'un aménagement paysager de la toiture ;
- limiter la zone accessible de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage au droit du mur mitoyen existant et d'aménager le solde non accessible de manière paysagère (graviers, toiture verte extensive,...) ;
- situer les locaux communs (poubelles, vélos/poussettes, nettoyage), au rez-de-chaussée de l'immeuble, voire en caves, mais facilement accessibles depuis l'extérieur ;
- démonter le dispositif publicitaire perpendiculaire à la façade ;
- fournir un avis du SIAMU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble des extensions et répartitions des fonctions peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles limitent le gabarit de certaines interventions au profit de l'habitabilité de l'ensemble des logements et des qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de limiter les dérogations de la demande telle qu'introduite ;

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

Les dérogations au RRU en ce qui concerne Art. 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne, Art. 6 - Toiture (hauteur), 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 20.11.2013**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-41192-2013- Enquête n° 177/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Cte et Ctesse Wolfgang de Limburg Stirum**

**Situation : Avenue de la Floride 19**

**Objet : la transformation d'une maison, de sa dépendance et la création d'une piscine extérieure**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41192-2013 introduite le 15.07.2013 par Monsieur et Madame Cte et Ctesse Wolfgang de Limburg Stirum et visant la transformation d'une maison, de sa dépendance et la création d'une piscine extérieure sur le bien sis Avenue de la Floride 19;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51- Floride/Langeveld (AR du 15.04.1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes;

**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 PPAS, articles 1.3.1, 1.3.5, 1.5.

Considérant que l'avis de la commission de concertation est requis pour le motif suivant:

- o art. 207 §1. al4 du CoBAT - bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine(art 207 du CoBAT)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21.10 au 04.11.2013 inclus, et :

- o le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

**Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:**

- o l'ampleur de l'extension de la maison, l'augmentation anormale du gabarit qui entraîne l'agrandissement du pignon sur 5m de haut et 5m de profondeur,
- o l'abattage de la végétation qui crée actuellement une séparation visuelle entre les deux propriétés,
- o le bien est classé Code 3 (important) à l'inventaire de Sint-Lukasarchief et code 4 (remarquable) en tant que valeur d'ensemble avec les 3 immeubles contigus. Il est opposé aux travaux qui suppriment cette valeur d'ensemble (suppression d'ardoise en façade, suppression d'une fenêtre entourée de sculpture),
- o le projet ne respecte pas le caractère architectural du bien et du quartier,
- o opposé à l'élargissement de la dépendance qui est déjà imposante et crée une ombre sur le jardin étroit voisin. Cette dépendance est déjà très importante pour un jardin de ville et permet beaucoup de fonction. Son agrandissement équivaut à une seconde maison.
- o Un réclamant est opposé à la transformation de la façade avant et des châssis noir,
- o Un réclamant est opposé à la piscine en fond de jardin.
- o Le projet crée une construction tout le long de la mitoyenneté avec le n°17,
- o Le projet est hors proportion avec la parcelle,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15.07.2013: dépôt de la demande

11.09.2013: accusé de réception d'un dossier complet

21.10.2013 au 04.11.2013 inclus : enquête publique

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

- o Vivaqua le 25.10.2013
- o Le service technique voirie du 13.11.2013

**4 : Description Sitex**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas ou de maisons groupées,
- o l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- o La maison unifamiliale à 3 façades sur laquelle porte la demande, implantée en recul, est adossée au mitoyen de droite,

- La façade arrière a subi des transformations, les volumes sont déséquilibrés,
- Le jardin est orienté à l'ouest,
- Dans le jardin, des anciennes écuries sont également adossées en mitoyenneté de droite
- Leur toiture a été malheureusement transformée et a perdu son caractère,
- Le dossier de demande de PU 40836 les confirme en affectation de logement associé à la maison principale,
- Le relief est marqué dans le jardin, montant vers le fond,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rénovation et l'extension de la maison en :
  - restaurant la façade avant, et supprimant les ardoises au 1<sup>er</sup> niveau, modifiant la teinte des châssis en noir, modifiant la teinte de l'enduit de façade en gris,
  - agrandissant l'arrière du rez-de-chaussée et de l'entresol de 3m,
  - modifiant et réorganisant les baies de la façade arrière,
  - modifiant le relief du sol à proximité de la maison, et en fond de jardin,
  - rehaussant légèrement le mur mitoyen avec le n°17 au 2<sup>ème</sup> étage,
- La rénovation et l'extension de l'annexe du jardin, avec légère extension du mur mitoyen n°17, modification du volume pour lui redonner une cohérence volumétrique symétrique, avec une augmentation de volume de 6.26% (22.09 m<sup>3</sup>),
- La création d'une piscine en fond de jardin à la place d'une zone pavée et la création de terrasses, ce qui augmente le taux d'emprise du bâti sur la parcelle à 56% de sa superficie,

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

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

- Le projet vise la rénovation et l'extension de la maison et de la dépendance,
- Il s'accompagne d'un aménagement de jardin en liaison entre les deux volumes, une piscine est proposée en fond de parcelle, ce qui accentue l'emprise du bâti sur la profondeur de la parcelle,

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

#### Programme de la maison principale:

- Le projet réaménage la maison pour une famille nombreuse.
- Le rez-de-chaussée est agrandi et les espaces de vie sont largement ouverts sur le jardin.
- Le hall d'entrée est magnifié par une large cage d'escalier.
- L'entresol est agrandi sur le rez-de-chaussée pour créer un salon et un accès depuis le jardin.
- Le volume de l'entresol est augmenté par la terrasse couverte, ce qui accentue le volume capable de l'extension.
- Le mur mitoyen avec le n°21 est dès lors prolongé de 11m par rapport à la situation existante.
- Au 2<sup>ème</sup> étage, une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'extension.

#### Pour la dépendance arrière :

- La rénovation et l'extension arrière de la dépendance de jardin (de 14.7 à 17.3m) vise une volumétrie symétrique, ce qui allonge le mur mitoyen en fond de jardin.
- La mise en symétrie de la toiture réduit la hauteur du mur mitoyen en partie arrière, ce qui réduit l'impact et l'ombrage de l'annexe sur le jardin du n°17. Elle est aménagée en poolhouse au rez-de-chaussée et en bureau au 1<sup>er</sup> étage.

#### Implantation et gabarit :

- le volume de la maison principale est augmenté de 24.4%.
- Le bâtiment arrière est agrandi en volume de 6.26%.

#### Aménagement des abords et couvert végétal :

- la terrasse arrière est creusée dans le relief du jardin afin d'être situé au niveau du séjour.
- La zone minérale de la zone de recul est trop grande par rapport à la verdurisation de la zone.
- L'imperméabilisation de la parcelle est trop importante (56%) au vu de l'extension du bâti et de la création d'une piscine extérieure.
- L'emprise au sol se développe sur toute la profondeur de la parcelle par l'extension de la maison, sa terrasse, l'extension de la dépendance et la création de la piscine et de ses plages.
- Cette emprise est trop importante pour la parcelle, réservant moins de 50% de jardin, en portant le taux d'imperméabilisation à 56%.

- Mobilité et accès :
  - un garage est maintenu.
- Gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - vu l'ampleur des travaux, il s'indique de profiter de l'occasion pour réétudier le dispositif de gestion des eaux pluviales 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 tel que noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu,....
  - Si la réinfiltration des eaux pluviales s'avère non réalisable et que le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu, celui-ci est soumis aux conditions suivantes :
  - Evacuation retardée 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 ;

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

- Le rez-de-chaussée et le volume capable de l'entresol sont prolongés de 3m au-delà des 15m de la zone de bâtisse pour constructions mitoyennes, dans la partie centrale du plan,
- La façade vitrée de l'entresol est situé 1.5m en arrière du volume capable,
- L'escalier menant au jardin longe le mur mitoyen n°21, augmente l'impact de l'extension sur la parcelle voisine,
- Prescription 1.5 : la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage dépasse la largeur de 4m prescrite, elle a une largeur de +/- 6.35m.

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

- La maison a été construite avant 1932. Elle présente une certaine qualité architecturale, mais elle n'est pas sans défaut, notamment en façade arrière qui est peu équilibrée,
- Le projet, par la transformation d'une partie du revêtement de la façade avant, en améliore et allège la composition. Par contre la modification de la teinte des châssis et de la façade apporte une esthétique contemporaine qui ne cadre pas avec le style de la maison,
- L'extension et la transformation de la partie arrière de la maison lui donne plus de cohérence, mais la dérogation est trop importante, notamment dans la partie centrale du plan,
- La transformation du bâtiment arrière améliore nettement la volumétrie, réduit la hauteur du mur mitoyen de droite mais l'allonge,

### **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 :

#### En façade avant:

- Opter pour la peinture de la façade avant en blanc,
- Maintenir des châssis en blanc,

#### En façade arrière:

- Réduire l'extension de l'entresol en portant la profondeur du salon à 5.5m hors tout (dérogation de 1m maximum), afin de réduire l'impact du volume capable et de l'extension du mur mitoyen avec le n°21,
- Déplacer l'escalier de jardin afin de ne pas augmenter d'avantage la dérogation à la mitoyenneté,

#### Pour l'aménagement de la parcelle:

- Réduire la profondeur de la piscine extérieure en prévoyant une zone plantée de 4m entre la piscine et la limite de la parcelle par rapport à la maison n°17,
- Réduire la superficie de la zone d'accès minérale à la largeur du portail d'entrée, renforcer la végétation de la zone de recul en conséquence,
- Fournir une élévation du portail d'entrée,

En ce qui concerne le formulaire de la demande

- Cadre VII de l'annexe I, corriger le nombre d'emplacement (1),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'occupation de la parcelle est trop importante,

- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension de la maison et du mur mitoyen n°21 est trop importante,

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.

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

Bruxelles-Développement Urbain – Direction de l'urbanisme s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20/11/2013**  
**objet n° 9**

**Dossier 16-41165-2013-**

**Demandeur : Monsieur Orrego Patrick Living Architecture Global-S.P.V**

**Situation : Avenue Kamerdelle**

**Objet : la construction d'un immeuble**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41165-2013 introduite le 03/07/2013 par Living Architecture Global-S.P.V,c/o Monsieur Orrego Patrick, et visant la construction d'un immeuble à 3 appartements sur le bien sis Avenue Kamerdelle;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir n° 524 délivré le 17/07/2012 (art.3.4) octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ces prescriptions ;

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

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- Zone de protection d'un **bien classé** : Maison Génicot (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT),

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/07/2013: dépôt de la demande

25/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

20/11/2013: avis de la Commission de concertation

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

- Service Vert le 11/10/2013
- Service Technique de la Voirie le 15/11/2013

**AVIS DU SERVICE VERT**

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

- Abattage d'arbre(s):  
Les arbres à abattre sont localisés dans ou aux abords immédiats des zones de bâtisse ou dans l'emprise des accès carrossables. Certains sont dépérissants. Il s'agit principalement de régénérations naturelles en particulier des érables et robiniers.
- Maintien d'arbre(s):  
Les arbres à maintenir sont impérativement à protéger pendant toute la durée du chantier (voir plans d'aménagement du jardin).
- Replantations:  
Un grand nombre d'arbres de haute-tige de gros calibre sera replanté (± 25 sujets) ainsi que des haies vives en charme sur le pourtour de la propriété (+ arbustes et vivaces).

**A.C. Uccle – Avis du Service technique de la Voirie**  
**Permis d'urbanisme - dossier n°16-41165-2013**

Demandeur	Architecte	Situation	Réf. Voirie	Date avis
Living Architecture Global-S.P.V	CL	<b>Avenue Kamerdelle 27</b>	2013-98	15/11/2013

**Objet : construction d'un immeuble à 3 appartements**

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

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

- Principes généraux :

- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage.

- Vu la proximité du chemin creux classé dit Crabbegat, vu les importantes différences de niveaux et vu l'encastrement du bâtiment dans le flanc de talus, le principe de réinfiltration des eaux pluviales sur place apparaît quasi impossible à mettre en œuvre.
- Vu la situation du projet dans le bassin versant de l'Ukkelbeek et sa proximité avec l'avenue de Fré, problématique quant aux inondations, il s'indique de différer le rejet des eaux pluviales dans l'égout public.
- Le rejet des eaux pluviales dans l'égout public est soumis aux conditions suivantes :
  - Evacuation retardée 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 ;
  - Le bassin d'orage 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.
- Quant au projet :
  - Les plans renseigneront les superficies (en m<sup>2</sup>) 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.
  - Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
  - Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.
- Quant à l'espace public :
  - Le demandeur évitera l'écoulement d'eau pluviale ou autre sur le domaine public et prendra les dispositions utiles à cet effet.
  - Toutes les dispositions nécessaires à la conservation du chemin creux doivent être prises après soumission aux services Vert, de la Voirie et de l'Environnement.
  - Le rejet d'eau pluviale sur l'espace public est strictement interdit en vertu de l'article 15 du Règlement Général de Police.
  - Le demandeur veillera à ne pas modifier le régime hydrologique du chemin creux par l'apport d'eau provenant de sa propriété.
  - Le pied de la rampe d'accès aux garages sera pourvue d'un dispositif destiné à recueillir les eaux de ruissellement et à les envoyer vers le système interne d'égouttage transitant par le bassin d'orage.

### **1.2. Niveau d'implantation**

- 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, éventuellement des taques d'égout), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
- Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

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

- La CRMS le 15/10/2013 qui précise que :
  - « Bien que le projet respecte les prescriptions du permis de lotir (PL 524/n°311/fl/4555-00) et que son expression architectural n'appelle, en tant que tel, aucune remarque particulière de la part de la CRMS, la Commission continue toutefois de s'inquiéter de l'impact du projet du point de vue de la bonne conservation du chemin classé et de sa mise en valeur »

La CRMS « signale que le recours à des bosquets au sommet du talus serait préférable à une haie car mieux adaptés au contexte paysager du Crabbegat. »

- o Le SIAMU en date du 25/07/2013

#### **4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, isolés, groupé ou en ordre semi-continu ;
- o La parcelle du demandeur est orientée Est à rue et Ouest du côté du jardin et intérieur d'îlot ;
- o Elle comprend une partie de terrain plus large à front de la rue Kamerdelle, formée par le dernier lot (non constructible) du permis de lotir n°15 (délivré le 7/01/1963) contigu ;
- o La zone du site classé du chemin du Crabbegat forme la limite de fond de parcelle de la propriété ;
- o Son relief est très marqué par :
  - un grand talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot plus ou moins parallèle à la rue ;
  - une pente descendante de la crête de ce talus du Sud vers le Nord, celle-ci étant située +/- au milieu de la profondeur du terrain ;
  - un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, chemin creux en contrebas du terrain ;
- o Le couvert végétal présente un aspect de petit bois non entretenu
- o Le terrain se situe à côté de la parcelle de l'angle des avenues du Manoir et Kamerdelle ;
- o Les gabarits environnants du projet sont très diversifiés :
  - La maison existante sur la parcelle d'angle sise au n°51 de l'avenue du Manoir présente un gabarit R+1+ toit Mansart ;
  - La parcelle de gauche, implantée dans le permis de lotir n°15 est bâtie d'une villa de gabarit R+2 à toiture plate, qui s'implante également dans le talus longeant le chemin du Crabbegat et émerge de la crête de celui-ci d'un niveau;
  - La villa n°47 avenue du Manoir fait partie d'un ensemble de maisons jumelées de gabarit R+2+toiture ;
  - Les maisons jumelées situées au n°30 et au n°32 de l'avenue Kamerdelle présentent un gabarit de R+1+toiture à versants inférieur au gabarit R+2+toiture que permet le plan particulier d'affectation du sol n°1 dans lequel elles se situent ;
  - La maison GENICOT, sise au n° 22 de l'avenue Kamerdelle, est classée et présente un gabarit de R+2 et toiture plate ;
  - En intérieur d'îlot et de l'autre côté du chemin du Crabbegat s'élève la « Villa Slosse », de gabarit R+1+toiture (faite à plus de 21 mètres par rapport au niveau du chemin et à plus de 14 mètres au-dessus des talus du terrain sur lequel porte la demande) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose un programme d'un petit immeuble à trois appartements, implanté dans la pente du talus ;
- o Implante le bâti à front d'alignement du permis de lotir et ce sous forme de deux ailes principales, l'une parallèle à la rue et au talus ; l'autre perpendiculaire et implantée dans la partie haute de celui-ci ;
- o Présente un gabarit conforme au permis de lotir à rue de :
  - o R+1+2 étages en recul, un gabarit ;
  - o de R+2 en façade jardin pour l'aile perpendiculaire à la rue ;
  - o de R+1 pour la façade la plus proche du fond de parcelle et en haut du talus
- o Opte pour un parti architectural contemporain aux différents jeux de volumes et de matériaux qui participent au caractère innovant du projet ;
- o Accompagne la demande d'un plan paysager soigné, qui comprend de nombreuses replantations, telles que proposées par le Service Vert ;
- o Utilise un système de murs en gabion pour fixer les talus et créer des espaces de jardin privatifs, au profit des nouveaux logements projetés ;
- o Complète la demande d'une étude de stabilité de sol et des moyens d'interventions afin de limiter l'atteinte au talus existant ;

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

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

- o Le projet s'inscrit dans le prescrit du permis de lotir et propose un petit immeuble de trois appartements implanté dans le talus du terrain et présentant des jeux de volumes et matériaux, ce qui anime les façades et participe à en limiter l'impact volumétrique ;
- o Un plan paysager accompagne la demande avec de nombreuses replantations, de sorte à conserver le caractère verdurisé et semi-boisé de la parcelle, dont notamment des arbres d'alignement à rue, ce qui garantit l'intimité vis-à-vis des maisons face au projet ;
- o Chaque logement jouit d'un jardin privatif, ce qui génère des retenues de terrain traitées en gabions, appelés à se couvrir de verdure et faire partis intégrante du talus et de son aspect boisé ;
- o Les documents comprennent les dispositions techniques déjà envisagées afin d'assurer la pérennité du talus et du chemin creux classé du Crabbegat ;

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

- o Le programme de trois appartements sur cette grande parcelle correspond à la densité environnante et se conforme au permis de lotir ;
- o L'implantation et le gabarit projeté, conforme au permis de lotir, s'accompagne d'un jeu de volume et de matériau au profit de la qualité de son parti architectural ;
- o Le revêtement de façade de teinte grise doit être précisé et qu'il s'indique d'opter pour la teinte la plus claire du zinc prépatiné ;
- o L'aménagement des abords et le couvert végétal sont enrichis par de nombreuses replantations, mais l'esprit et le caractère du lieu font l'objet de l'observation suivante :
  - o Répondre à l'avis de la CRMS en ce qui concerne le plan paysager de l'arrière du terrain qui doit viser à une meilleure intégration du couvert végétal avec le site classé du chemin du Crabbegat et de son caractère semi-naturel ;
- o La gestion des eaux de pluies et le réseau d'égouttage doivent être modifiés selon l'avis du Service de la Voirie ;
- o Autres aspects propres à la demande :

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

- o En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet s'inscrit dans le tissu bâti environnant et assure le maintien des vues et perspectives vers et depuis le bien classé, respecte le permis de lotir, mais doit cependant mieux adapter son type de plantations au projet de rénovation du chemin du Crabbegat et notamment de présenter un plan paysager de l'arrière du terrain qui doit viser à une meilleure intégration du couvert végétal avec le site classé du chemin du Crabbegat et de son caractère semi-naturel (limiter au maximum le recours le caractère architecturé du terrain côté Crabbegat et privilégier le recours à des dispositifs naturels -par exemple fascines telles que prônées pour la rénovation du site classé) ;

## **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 aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- o Répondre à l'avis du Service de la Voirie en ce qui concerne les citernes ;
- o Opter pour la teinte la plus claire pour le revêtement de façade au zinc et le préciser sur les plans ;
- o Présenter un plan paysager de l'arrière du terrain qui doit viser à une meilleure intégration du couvert végétal avec le site classé du chemin du Crabbegat et de son caractère semi-naturel (limiter au maximum le recours le caractère architecturé du terrain côté Crabbegat et privilégier le recours à des dispositifs naturels -par exemple fascines telles que prônées pour la rénovation du site classé) ;
- o Limiter l'usage des gabions et les couvrir de verdure ;
- o Compléter le cadre VII de la demande en ce qui concerne le nombre de parking

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o 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 éléments complémentaires dont notamment le nombre de parking, le type de plantations et l'adaptation du réseau d'égouttage ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments ;

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/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- 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 Bruxelles-Développement Urbain – Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20/11/2013**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-41161-2013- Enquête n° 167/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Case & El Meski Thomas & Karima**

**Situation : Avenue Helleveld 37**

**Objet : la transformation d'une maison unifamiliale avec extension en toiture**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41161-2013 introduite le 02/07/2013 par Monsieur et Madame Case & El Meski Thomas & Karima et visant la transformation d'une maison unifamiliale avec extension en toiture sur le bien sis Avenue Helleveld 37;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°N° 29 bis CLIJVELD (GRBC dd 30/01/2006) et y déroge pour les raisons suivantes :

- 04 relief et plantation
- 1.3 implantation: e/s25%
- 1.4 gabarit: h=10,69 au lieu de 9 mètres,

**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 :

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS n° 29 bis CLIJVELD (GRBC dd 30/01/2006), en matière de :
  - 04 relief et plantation
  - 1.3 implantation: e/s25%
  - 1.4 gabarit: h=10,69 au lieu de 9 mètres,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Des habitants voisins émettent des réserves sur les points suivants :

- Suppression de la toiture et deux étages supplémentaires : cette suppression n'est pas respectueuse du style architectural de la rue. Les deux étages supplémentaires auront un impact sur l'ensoleillement. Le projet prévoit une augmentation de 56% de sa hauteur visible depuis leur maison. Cela représente donc une modification énorme de gabarit qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement.
- Impact visuel : leur maison a de nombreuses grandes ouvertures. Leurs vues depuis le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage seront occupées essentiellement par du bâti. Cela a des conséquences sur la valeur de leur bien.
- Perte d'intimité : l'ajout de deux étages crée de nombreuses vues dans leurs pièces. Le 4<sup>ème</sup> étage du projet sera entouré de terrasses, avec vues directes sur leur salon et leurs chambres.
- Impact esthétique : le bardage de zinc anthracite du 3<sup>ème</sup> niveau est sombre et massif

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/07/2013: dépôt de la demande

17/09/2013 accusé de réception d'un dossier complet

14/10/2013 au 28/10/2013 inclus : enquête publique

14/11/2013 : commission de concertation

Vu l'avis du Service de la Voirie ;

Vu l'avis de Vivaqua

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé essentiellement par des villas isolées ou jumelées entourées de jardins ainsi que de quelques petits immeubles ;

- La rue Hellevelt présentant une très forte pente, le terrain de la demande présente une double pente, soit l'une parallèle à la rue et l'autre moins importante descendante vers l'intérieur de l'îlot ;
- La maison existante est implantée avec recul par rapport à la voirie et s'inscrit dans la pente du terrain :
  - L'implantation existante respecte les 3 mètres de recul latéral avec la limite mitoyenne de droite et nord du terrain du terrain, côté duquel se fait l'accès ;
  - La distance de recul latérale est plus importante du côté gauche de la maison, vu que s'y implante l'accès au garage profitant de la pente du terrain, soit la partie basse de celui-ci à front de parcelle ;
- Le bâti existant présente un petit gabarit de 2 niveaux, soit le rez-de-chaussée à rue et le rez de jardin semi enterré côté rue et légèrement plus bas que le niveau naturel côté jardin ;
- La maison est couverte par une toiture pavillonnaire ;
- Le jardin présent un couvert végétal d'arbustes en bordure de parcelle et de haie qui bordent le terrain ;
- La maison voisine de gauche, implantée nettement plus bas que celle de la demande, présente un gabarit plus important, soit un étage semi enterré +R+ étage plus toiture, dont le faite est perpendiculaire à la voirie, ce qui permet encore un niveau partiel habité en toiture ;
- La maison voisine de droite est implantée nettement plus haut que celle de la demande (environ un niveau) mais présente le gabarit le plus petit de la rue, soit R +toiture plate (très légèrement pentue)

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale mais propose une rénovation importante de la maison existante :
  - conserve son niveau enterré mais l'étend en façade arrière côté droit et haut du terrain (objet de la modification du relief de la parcelle et de la dérogation à l'emprise), afin d'intégrer une piscine couverte à cette habitation de créer une grande baie vitrée vers le jardin ;
  - conserve le rez-de-chaussée dans son emprise actuelle et crée une terrasse pour les pièces de jour sur la toiture de la piscine en complément de celle existante ;
  - restructure tous les espaces existants en pièces uniquement de jour et ouvertes entre elles, de sorte à assurer une transparence de tous les espaces vers les vues du jardin ;
  - supprime totalement la toiture existante et crée :
    - un premier étage complet avec débords sur le rez-de-chaussée pour accueillir 4 belles chambres, salles de bains et salles de jeux, objet de la dérogation à la hauteur de corniche côté jardin ;
    - un deuxième niveau partiel, tel un étage en toiture, comprenant la grande chambre, salle de bain et dressing et comportant encore une terrasse côté jardin et droit de la maison ;
- Traite l'ensemble avec un caractère architectural contemporain de jeux de volumes et de matériaux ;
- Complète le dossier d'un plan paysager soigné de la parcelle ;

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

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

- La rénovation profonde et l'importante extension de cette maison permet d'y accueillir une famille nombreuse ;
- Le parti architectural contemporain, avec ses jeux de volumes et matériaux, s'inscrit dans le quartier environnant où sont représentés de nombreux styles d'architecture depuis les années'60, soit à toiture à versants, soit à toiture plate et partis plus contemporains ;

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

- Si le programme de maison unifamiliale pour une grande famille peut s'envisager, le projet d'extension présente cependant un impact volumétrique global trop important, des espaces intérieurs fort amples ;
- Le projet présentent plusieurs dérogations générées par ce programme qu'il s'indique en conséquence de limiter ;
- L'extension de l'étage semi-enterré dans la pente du terrain et objet de la dérogation à l'emprise ainsi qu'à la modification du relief du PPAS (article 0.4 et 1.3) s'inscrit dans le terrain,

permet d'implanter une terrasse supplémentaire pour les pièces de vie, au profit des qualités de celles-ci et conserve une belle superficie de jardin ;

- L'isolation par l'extérieur des murs existants de l'habitation et objet d'une dérogation à l'implantation en façade latérale droite s'inscrit dans les objectifs de développement durable et répond au bon aménagement des lieux
- L'extension de la maison et la création d'un premier étage s'inscrit dans les objectifs du PPAS et permet d'intégrer un bel étage de chambres pour cette habitation ;
- Les grandes ouvertures en façades latérales gauche du projet répondent au code civil, respectent les zones de recul du PPAS, profitent de la bonne orientation Sud de la parcelle et des vues vers la vallée du Geleytsbeek ;
- Les saillies de cet étage en zone latérale droite portent cependant atteinte aux objectifs du PPAS de conserver une zone latérale de 3 mètres afin d'assurer la pérennité d'un écran arbustif et qu'il s'indique de limiter la dérogation au total à 0,3 mètre ;
- Le niveau du deuxième étage, à l'instar d'un étage en recul ou intégré à une toiture, doit être également limité en zone latérale pour en limiter l'impact volumétrique et répondre aux objectifs de gabarit du PPAS, soit respecter des reculs à 45° par rapport aux rives du premier étage ;
- L'importance de la transformation est d'autant plus présente dans le paysage de la rue que le projet propose un matériau de façade de teinte anthracite pour l'extension du premier étage et notamment ses saillies côté droit de la maison et qu'il s'indique d'opter pour une teinte plus claire du matériau ;
- L'aménagement du jardin comprend également la pose de portails à rue qui doivent faire l'objet d'un plan précisant leur aspect ajouré et une hauteur maximum de 1,60 mètre ;

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 en ce qui concerne les dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS n° 29 bis CLIJVELD (GRBC dd 30/01/2006) :

- La modification du relief du sol (article 04) pour créer l'agrandissement du demi-sous-sol et l'espace de la piscine en contact avec le jardin s'inscrit dans la déclivité importante du terrain et peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le maintien d'un grand espace de jardin au niveau naturel du sol ;
- Le dépassement de l'emprise (article 1.3) de 20 à 25% est généré à la fois :
  - par la nouvelle annexe qui s'inscrit dans la pente du terrain en demi-sous-sol et qui peut s'envisager pour les mêmes raisons que celles énoncées ci-avant, d'autant que l'impact de cette dérogation est peu important par rapport aux propriétés voisines et à l'espace public ;
  - par l'isolation des façades existantes qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable et peut s'envisager en raison du peu d'impact réel qu'elle engendre
- La dérogation au gabarit (article 1.4) concerne à la fois la hauteur de rives de 10,69 au lieu de 9 mètres et le non-respect de la zone latérale de 3 mètres de recul pour les saillies du premier étage:
  - Vu l'orientation du terrain, la hauteur de rives supérieure à 9 mètres peut s'envisager en raison :
    - de la pente du terrain et l'éloignement des parties en dérogations des maisons voisines,
    - des importantes épaisseurs actuelles des isolants par rapport à la hauteur d'étage prescrite du PPAS;
  - La dérogation à la zone latérale droite de 3 mètre peut s'envisager pour l'isolation de la maison, mais doit être limitée au maximum à 0,3 mètre, de sorte à respecter les objectifs du PPAS en ordre ouvert et à en limiter l'impact volumétrique et solaire pour la maison voisine de droite ;

## **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 la saillie du premier étage côté droit de la maison à 0,30mètre maximum, de sorte à conserver l'objectif du recul latéral prescrit du PPAS de 3 mètres et limiter l'impact du projet pour la maison voisine de droite, de gabarit nettement moindre à celui du projet ;
- Choisir la teinte plus claire pour le zinc prépatiné plutôt qu'anthracite en matériau de façade ;
- Respecter des reculs à 45° en façade latérale pour le deuxième étage vis-à-vis des rives du premier (sans rehausser celles-ci);

- Présenter un plan de détail des portails, les traiter de manière ajourée et de hauteur de 1,60 mètre maximum

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 qui concerne les saillies, reculs latéraux, teinte de façade et portails ;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments ;
- limiter fort une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'inscription de l'étage en toiture

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**

Bruxelles-Développement Urbain – Direction de l'urbanisme s'abstient.

Les dérogations au PPAS en ce qui concerne le relief, l'implantation et le gabarit (article 04,1.3, 1.4e/s25%) sont acceptées pour les motifs énoncés ci-avant.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20/11/2013**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-41162-2013- Enquête n° 169/13**

**Demandeur : Delisan S.A. - c/o Monsieur Koniarski Alain**

**Situation : Avenue Winston Churchill, 100**

**Objet : la mise en conformité de 5 logements et la transformation d'un immeuble**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41162-2013 introduite le 02/07/2013 par la S.A. Delisan - c/o Monsieur Koniarski Alain et visant la mise en conformité de 5 logements et la transformation d'un immeuble sur le bien sis Avenue Winston Churchill 100 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 19 bis AVENUE W. CHURCHILL - AR du 06/05/1983 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Article 0.5 – 1 garage par logement ;
- Article 1.2.0 – implantation ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un PV d'infraction – 12/16 portant sur le changement d'affectation d'un home pour personnes âgées en un immeuble de cinq appartements ;

**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 :

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 19 bis AVENUE W. CHURCHILL - AR du 06/05/1983, en matière de densité et d'implantation, articles 0.5 et 1.2.0 ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. Du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/07/2013 : dépôt de la demande ;

29/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/10/2013 au 28/10/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les explications données en séance de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instances consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua du 14/10/2013 ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble de logements se situe long de l'avenue Winston Churchill, à proximité du rond – point du même nom.
- Il présente un gabarit R + 3 + toiture à versants.
- Le bien présente de belles qualités architecturales en ce qui concerne la composition de la façade à rue ;
- La parcelle se prolonge vers la rue Marianne.
- Un petit bâtiment comptant 2 garages est implanté le long de cette voirie. Un cheminement piéton depuis les garages vers l'immeuble principal s'opère à travers le jardin ;
- L'immeuble a été conçu comme une habitation unifamiliale et a été transformée en maison de repos ;
- La zone de recul, clôturée, est aménagée en jardinet ;

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

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

- Le maintien de 5 logements, soit 1 par niveau ;
- La création d'une cour anglaise éclairant la chambre à coucher du 1er logement semi-enterré ;
- La création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture principale et la création d'une terrasse au dernier étage ;

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

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

- La demande est accompagnée d'une note explicative détaillée explicitant l'historique de la maison et de ses différentes utilisations, ainsi que des domiciliations (5 unités depuis 1975) ;
- Une annexe sous forme de véranda a été construite au rez-de-chaussée ;
- Les terrasses ont été prolongées sur toute la largeur de la façade arrière ;
- Le projet propose d'améliorer l'habitabilité du logement du rez semi-enterré, en prévoyant une cour anglaise, dont la profondeur déroge au prescrit du PPAS ;
- Les dérogations au PPAS ne sont pas sollicitées mais ont fait l'objet de la mise à l'enquête publique;
- Le projet prévoit également la création d'une lucarne en façade arrière, à l'usage du studio sous toiture. cette lucarne donne accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du niveau inférieur ;

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

- Le programme présente une densité de logements importante, au regard des possibilités de la parcelle, et notamment l'usage du niveau semi-enterré et de l'étage sous combles.
- De plus, le projet ne prévoit que peu de locaux communs tels que rangement, local pour le nettoyage, ou local vélos - poussettes ;
- La parcelle compte 2 emplacements de stationnement (garages) en fond de parcelle et accessibles par la rue Marianne. Le quartier subit une importante pression automobile, mais néanmoins, la zone est bien desservie en transports en commun ;
- Le projet prévoit un logement semi-enterré, dont l'étroite cuisine se situe au niveau de la chaussée (fenêtres donnant sur la zone de recul, aménagée en jardinet) et dont les vues vers l'extérieur du côté du jardin ne sont pas favorisées (cour anglaise, conflits d'escaliers d'accès au jardin, ...) ;
- Le projet prévoit un logement entièrement sous combles, et propose, pour l'améliorer, la création d'une lucarne, et la création d'une terrasse qui n'apparaît pas conforme au Code Civil et est intrusive telle que présentée;
- La demande ne comporte pas d'avis du SIAMU ;
- Il s'indique d'améliorer l'aménagement du logement du rez bas et du logement sous combles ;

## **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 :

- réaliser la terrasse arrière au dernier niveau dans le respect du code civil et sans nécessiter de rehausse de mur mitoyen ;
- créer, pour le logement du rez bas, un sas entre la salle de bains, le w.c. et l'espace de chambre
- Fournir un avis du SIAMU ;
- Répondre aux remarques émises par VIVAQUA dans son avis du 14/10/2013 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme existant est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles tendent à l'amélioration de deux des logements ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

Bruxelles Développement urbain, Direction de l'Urbanisme, s'abstient