

Séance du 3 juin 2015/ Zitting van 3 juni 2015ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 108/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.103-2015  
Situation : Rue Xavier De Bue 27  
Demandeur : MICA INVEST et FLOTS INVEST sprl  
(Messieurs Lionel Zalc et Anthony Stark)  
(l'aménagement d'une terrasse en toiture)
- 09h20 2) 109/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.139-2015  
Situation : Avenue Montjoie 200  
Demandeur : Monsieur DE SAUVAGE Michel  
(la demande de régularisation de l'extension arrière du séjour)
- 09h45 3) 099/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.106-2015  
Situation : Avenue Dolez 133  
Demandeur : M. et Mme DUMOULIN et van SCHENDEL  
(la mise en conformité d'une extension de volume et d'une terrasse en façade arrière)
- 10h10 4) 100/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.111-2015  
Situation : Rue des Carmélites 165  
Demandeur : Monsieur VAN MUYLDER Nicolas  
(la mise en conformité d'une partie de la façade arrière et de la terrasse ; l'extension de la cuisine et création d'une terrasse au 3 étage)
- 10h30 5) 098/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.104-2015  
Situation : Rue du Roseau 51  
Demandeur : Monsieur BALLERIAUX Nicolas  
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 11h00 6) 101/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.122-2015  
Situation : Rue Langeveld 46  
Demandeur : M. et Mme CABALLE MUNILL Bruno et  
TORRES CORREIA Caroline  
(la rénovation d'une maison uni-familiale)
- 11h25 7) 107/15 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.685-2014  
Ligging : Gatti de Gamondstraat 305  
Aanvrager : Mijnheer VAN MIDDELEM Didier  
(het bouwen van twee duplex appartementen)
- 11h55 8) 106/15 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning n°16-41.999-2014  
Ligging: Sterstraat toekomstig (122)  
Aanvrager: Mijnheer Jan ZAMAN en Helena VANSTEELANT  
(het bouwen van een tweegezinswoning met afzonderlijke car-port)
- 13h30 9) 102/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.043-2015  
Situation : Avenue Alphonse XIII 14  
Demandeur : Monsieur de Villenfagne de Sorinnes Derek et  
Madame Hodjeff Nathalie  
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale, et la modification de baies en façade avant)

- 13h55 10) 105/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.095-2015  
Situation : Avenue Den Doorn 28  
Demandeur : M. et Mme Rampignon Philippe et Hartmann Agnès  
(la rénovation et l’extension d’une maison uni-familiale)
- 14h20 11) 104/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.087-2015  
Situation : Rue de Wansijn 13  
Demandeur : Madame PERARD Stéphanie  
(l’extension du rez-de-chaussée en façade arrière avec toiture-terrasse  
et escalier d’accès au jardin, et création d’une chambre dans les  
combles et création d’une lucarne)
- 14h45 12) 103/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.063-2015  
Situation : Avenue de Beersel 32A  
Demandeur : M. et Mme Verhaegen Gilles et Germonprez Isabelle  
(la construction d’une véranda)

± 15h15 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-42103-2015- Enquête n° 108/15**

**Demandeur : Mica invest-Flots Invest S.C.R.L. – MM. Lionel Zalc et Anthony Stark**

**Situation : Rue Xavier De Bue 27**

**Objet : l'aménagement d'une terrasse en toiture**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42103-2015 introduite le 24/02/2015 par la S.C.R.L. Mica invest-Flots Invest - c/o Messieurs Lionel Zalc et Anthony Stark et visant l'aménagement d'une terrasse en toiture sur le bien sis rue Xavier De Bue, 27 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur d'une construction mitoyenne ;

**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. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur (article 4) et hauteur (article 6) d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/02/2015 : dépôt de la demande ;

23/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble de logements mitoyen sur lequel porte la demande est situé le long de la rue Xavier De Bue, à proximité de l'angle qu'elle forme avec la chaussée d'Alseberg.
- Il présente un gabarit R + 3 avec toiture plate et étage en recul supplémentaire.
- La construction voisine de gauche, qui amorce l'angle ne présente que 2 niveaux à rue.
- La construction voisine de droite, implantée en retrait, présente un gabarit R + 4 + étage à toiture plate en recul ;
- L'immeuble présente une façade à rue harmonieuse (bow-windows courbes, zone centrale en creux, parement de briques, bandeaux vitrés rehaussés de pierre, corniche saillante, ...). L'étage en retrait complémentaire est une intervention contemporaine de typologie différente ;
- L'immeuble se compose de 2 logements par étage, et un logement au niveau de l'étage en recul, soit 9 unités au total ;
- Les logements ne disposent pas de garage ;
- L'espace non bâti est aménagé en 2 petites cours à l'usage des logements du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La création d'une terrasse en toiture à l'usage du logement supérieur et avec aménagement d'un accès par l'extérieur ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet vise la création d'espaces extérieurs supplémentaires à l'usage du logement supérieur ;

- La terrasse est aménagée de sorte à conserver des retraits tant du point de vue des façades avant et arrière, que du point de vue de la façade latérale de gauche ;

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

- La terrasse est accessible par l'extérieur, ce qui nécessite la création d'un escalier supplémentaire, aménagé dans la zone non bâtie latérale de gauche ;
- Ce nouvel escalier génère un gabarit supplémentaire invasif au regard de la volumétrie basse de l'immeuble voisin de gauche et ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues droites (création de servitudes). Cette construction supplémentaire sera très visible depuis la chaussée d'Alseberg et s'inscrit de manière peu délicate dans la perspective des vues vers la Maison Communale ;
- L'escalier nécessite(ra) des mesures de protection contre les chutes et ne permet pas un usage sécurisé ;
- Le logement supérieur, étant une petite unité d'habitation, bénéficie déjà de terrasses périphériques ;

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

- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, la demande :
  - prévoit l'aménagement d'une terrasse en toiture supérieure, et conserve des retraits conséquents au pourtour de sa superficie utile, de sorte à préserver l'intimité tant de ses utilisateurs que des logements voisins ;
  - aménage la terrasse de sorte à la rendre peu visible depuis l'espace public. Les garde-corps conserveront la typologie des dispositifs des étages inférieurs ;
  - Néanmoins, l'escalier d'accès extérieur constitue une augmentation de gabarit conséquente, notamment au regard des motivations ayant entraîné la délivrance du permis d'urbanisme de l'extension de l'immeuble ;
  - Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ne sont dès lors pas justifiées au regard notamment de la volumétrie de l'immeuble voisin de gauche, beaucoup plus bas, des perspectives visuelles engendrées vers le bâtiment de la Maison Communale, et l'usage peu sécurisé de cet escalier ;
  - Il s'indique de renoncer à l'accès à cette terrasse par l'extérieur du logement. L'emprise de la terrasse supérieure, hors coursive peut néanmoins s'envisager. Il y a lieu de prévoir l'accès à la terrasse supérieure, dans son emprise prévue, par l'intérieur du logement (par exemple le long du mitoyen de droite, ou au sein du bureau). La sortie en toiture ne peut pas engendrer d'édicule ;
  - De telles options s'intégreraient davantage aux spécificités des lieux et aux différents gabarits.

### **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 :

- Renoncer à l'accès à la terrasse supérieure par l'extérieur du logement ;
- Conserver l'emprise de la terrasse supérieure, hors coursive ;
- Prévoir l'accès à la terrasse supérieure, dans son emprise prévue, par l'intérieur du logement (par exemple le long du mitoyen de droite, ou au sein du bureau) ;
- La sortie en toiture ne peut pas engendrer d'édicule ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs de la demande peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de mieux intégrer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit général du dernier niveau sera réduit ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 2**

**Dossier 16-42139-2015- Enquête n° 109/15**

**Demandeur : Monsieur Michel De Sauvage**

**Situation : Avenue Montjoie 200**

**Objet : la demande de mise en conformité de l'extension arrière du séjour**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42139-2015 introduite le 16/03/2015 par Monsieur Michel De Sauvage et visant la mise en conformité de l'extension arrière du séjour sur le bien sis avenue Montjoie, 200;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°15 (arrêté royal du 03/11/1954) llot ERRERA-MONTJOIE et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation,

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

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

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

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

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

o non-respect de l'article B – Profondeur (limitée au plan à 15mètres)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/03/2015: dépôt de la demande

23/04/2015: accusé de réception d'un dossier complet

04/05/2015 au 18/05/2015 inclus : enquête publique

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

o l'avis de Vivaqua émis le 13/05/2015

**4 : description Sitex**

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

o le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre essentiellement continu à l'alignement,

o le long de l'îlot couvert par le plan particulier d'affectation du sol, l'avenue est bordée d'immeubles bâtis à l'alignement, en ordre continu ou sous forme de groupements,

o la maison n°200 sur laquelle porte la demande présente 3 façades et un gabarit R+1+T, ainsi qu'un sous-sol de plus grande profondeur que celle du rez-de-chaussée,

o la maison de droite (n°204) est plus haute,

o la maison de gauche (n°198) est légèrement plus haute,

o le couvert végétal est important en bordure de la parcelle,

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

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

o l'extension du rez-de-chaussée sur une profondeur de 1.10 mètre sur la largeur du salon,

o l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du sous-sol dépassant la profondeur du rez-de-chaussée,

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

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

- en matière de programme :
  - l'extension du salon se limite à une partie de la largeur de la façade,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension du salon est mineure vu l'importance et la profondeur de la parcelle,
  - cette extension est située à +/- 4.70 mètres de l'axe mitoyen de gauche,
  - elle n'a donc aucun impact sur la parcelle voisine de gauche,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est largement arboré en bordure de parcelle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison comprend un double garage,
- autres aspect de la demande:
  - le cadre VI de la demande comprend une erreur qui porte sur la superficie imperméable et le taux d'imperméabilisation, qui est trop important par rapport à la situation et qu'il y a lieu de corriger,

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

- la dérogation est mineure,
- les travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi de 1962;

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

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

- Corriger le cadre VI de la demande: superficie imperméable et taux d'imperméabilisation,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'annexe I de la demande doit être corrigée partiellement,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que....

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-42106-2015- Enquête n° 99/15**

**Demandeur : Monsieur Philippe Dumoulin - Van Schendel**

**Situation : Avenue Dolez 133**

**Objet : la mise en conformité d'une extension de volume et d'une terrasse en façade arrière**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42106-2015 introduite le 25/02/2015 par Monsieur Philippe Dumoulin - Van Schendel et visant la mise en conformité d'une extension de volume et d'une terrasse en façade arrière sur le bien sis avenue Dolez, 133 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande se situe sur le lot 1 du permis de lotir n°314 - délivré le 14/12/1982 à M. DUMOULIN, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir en matière d'implantation ;

Considérant que le bien est située dans le périmètre de protection du Kriekenboom situé au 364 avenue Dolez - arrêté de classement du 22/09/1994, mais que le projet se situe en- dehors de ce périmètre, de sorte que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;

**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 :

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au Permis de Lotir, n° 314, lot n° 1, en matière d'implantation de la construction située en – dehors de la zone de bâtisse ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2015 : dépôt de la demande ;

23/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de 4 constructions groupées implantées le long de l'avenue Dolez, en retrait par rapport à l'alignement et, non loin du carrefour que forme cette avenue avec l'avenue du Gui, l'avenue du Prince d'Orange et l'avenue de la Chênaie ;
- La limite séparative avec la parcelle mitoyenne de droite est matérialisée en partie par des murs œillères. Cette maison voisine dispose d'une terrasse arrière accessible par le bel étage ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de l'aménagement d'un volume au rez-de-jardin, situé au droit de la terrasse arrière ;

Que le dossier fait état de l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée.

Que la demande de permis d'urbanisme concernant ce volet du projet est en cours d'instruction via la demande de permis d'urbanisme n°16-42105-2015, dérogatoire aux prescriptions du Permis de Lotir.

Qu'il s'indique de clairement faire apparaître sur les plans de la présente demande, que ce volet du projet fait l'objet d'une demande distincte, en y représentant la situation existante de droit ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet est intervenu en cours de construction et s'est inscrit sous l'emprise de la terrasse autorisée ;

- Le projet d'extension du niveau du rez-de-jardin sous la terrasse a permis l'agrandissement de l'espace du bureau et a amélioré le contact tant visuel que physique entre les locaux et le jardin ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération particulière suivantes :

- La modification des espaces intérieurs n'a pas eu d'impact sur la maison voisine de droite, la terrasse visée étant initialement prévue sur terre-plein ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au Permis de Lotir en matière d'implantation, la demande s'inscrit dans la volumétrie générale du projet initial et a permis de dégager une façade arrière plus conséquente au bénéfice de l'habitabilité de la maison, mais sans avoir porté atteinte à celle de la maison voisine de droite, les vues étant garanties par un écran limité en superficie ;

**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, dans les plans et dans les formulaires administratifs les aménagements concernant le logement supplémentaire du rez-de-chaussée et reprendre les données de la situation existante de droit du permis d'urbanisme 16-32425-1994 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives ;

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension arrière peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles veillent à ne pas légitimer les options d'une autre demande de permis d'urbanisme distincte et à l'instruction ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-42111-2015- Enquête n° 100/15**

**Demandeur : Monsieur Nicolas Van Muylder**

**Situation : Rue des Carmélites 165**

**Objet : la mise en conformité d'une partie de la façade arrière et de la terrasse;  
l'extension de la cuisine et la création d'une terrasse au 3ème étage**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42111-2015 introduite le 26/02/2015 par Monsieur Nicolas Van Muylder et visant la mise en conformité d'une partie de la façade arrière et de la terrasse; l'extension de la cuisine et la création d'une terrasse au 3ème étage sur le bien sis rue des Carmélites 165;

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 (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, article 4 – profondeur qui prescrit « *la profondeur maximale hors-sol, lorsque 2 terrains sont bâtis, ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde* » en ce que la terrasse arrière surélevée par rapport au niveau du jardin dépasse le voisin le plus profond de gauche (n°167) de 1.78m et dépasse de plus de 3m le voisin de droite (n°163) le moins profond de 4.10m ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- Monument ou ensemble antérieur à **1932** inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),
- Zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT) – dans le périmètre de protection de la maison Boelens située au n°177 rue des Carmélites et lié à l'arrêté de classement du 15/05/2008 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/02/2015 : dépôt de la demande

22/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/06/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu les explications données en séances publique et relative au châssis en bois (et non en PVC) au rez-de-chaussée en façade avant ;

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

- L'avis de la CRMS, émis le 06/05/2015 et qui mentionne ce qui suit :

« *Selon les plans, le châssis en PVC blanc du bel-étage en façade avant serait remplacé par un nouveau châssis en bois avec des divisions semblables à celles du châssis d'origine. La CRMS encourage cette transformation, le châssis existant étant peu valorisant pour la façade (profils et divisions inadaptés, verre réfléchissant).*

*Vu l'intérêt architectural de la maison et de son environnement direct, la CRMS demande de particulièrement bien soigner la mise en œuvre des menuiseries, de retrouver les divisions d'origine et de prévoir une facture traditionnelle (châssis sans faux petit-bois collés et muni d'un vitrage adéquat éventuellement en verre feuilleté isolant).*

*Enfin, en façade arrière, il conviendrait d'améliorer la baie de la travée gauche du premier étage, aujourd'hui composée d'un ensemble de châssis peu cohérents. »*

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (affectations de logement, de commerce et de bureau) ;
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens, et le stationnement est organisé des deux côtés ;
- La maison faisant l'objet de la demande présente une façade avant élégante et sa construction date du début du siècle dernier (1909) ;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit de type bel-étage R+2+toiture à versants ;
- Les maisons mitoyennes présentent des gabarits identiques ;
- Le niveau du jardin se situe plus bas que le niveau du rez-de-chaussée, soit à moins 1,63 mètre du niveau des espaces de vie.
- Par rapport à la situation existante de droit, des modifications ont été apportées par les précédents habitants :
  - au rez-de-chaussée : une terrasse a été aménagée (sur pilotis) au même niveau que les pièces de vie et un escalier donnant accès au jardin s'inscrit le long de la mitoyenneté de gauche. Les murs mitoyens de séparation entre propriété ne présentent pas des hauteurs de 1.90 mètre ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : une extension a été construite en façade arrière dans le prolongement du plan de la façade arrière afin d'y inscrire une salle de bain modifiant par conséquent la composition de cette façade ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : une extension a été construite en façade arrière dans le prolongement du plan de la façade arrière afin d'y inscrire un petit bureau modifiant par conséquent la composition de cette façade ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le réaménagement intérieur d'une maison unifamiliale ;
- L'extension en façade arrière au niveau des pièces de vie (rez-de-chaussée) dans le plan de la façade principale ;
- La création d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;
- La mise en conformité :
  - au rez-de-chaussée : de la construction d'une terrasse en façade arrière ainsi que d'un escalier permettant l'accès au jardin situé 1,63 mètre plus bas que le niveau des espaces de vie ;
  - au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage : des extensions réalisées en façade arrière et modifiant par conséquent la composition de celle-ci ;
  - en toiture : de la position (inclinaison) du versant arrière de la toiture par rapport au plan d'origine.

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

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

- L'aménagement intérieur proposé améliore l'habitabilité de cette maison tout en conservant son cachet et l'allure générale de ses volumes d'origine. En effet :
  - au rez-de-chaussée, le projet propose l'aménagement d'un WC pour invités, accessible depuis le hall d'entrée, ainsi que l'agrandissement de la cuisine en façade arrière ouverte sur les pièces de vie ;
  - au 1<sup>er</sup> étage, le projet réorganise les locaux sanitaires de manière plus logique et offre un espace buanderie supplémentaire davantage pratique que celle implanté au sous-sol ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage, le projet réorganise également les locaux sanitaires ;
- L'agrandissement prévu au rez-de-chaussée permet donc l'aménagement d'une cuisine lumineuse et confortable (pièce à vivre indispensable pour une famille composée de 3 enfants) en contact direct avec le jardin de par la création d'une grande baie vitrée avec châssis coulissant ;

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

- La terrasse au 3<sup>ème</sup> étage étant accessible via la chambre d'ami, celle-ci ne sera qu'occasionnellement utilisée et ne portera dès lors aucun préjudice à l'intérieur de l'ilot ;

Celle-ci se conforme au code civil en ce qu'un recul de 1.90 mètre est respecté par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

- Quant à la servitude de vue depuis la terrasse du rez-de-chaussée :
  - une convention d'établissement d'une servitude de vue entre le demandeur et les voisins (appartement du rez-de-chaussée) de droite (n°163) a été transmise au dossier. Celle-ci autorise par conséquent l'exploitation de la terrasse sur toute sa largeur et l'implantation de l'escalier extérieur le long du mur mitoyen ;
  - il y a lieu de respecter le code civil en ce qui concerne la servitude de vue avec la propriété de gauche (n°167) également;

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

En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 4 – profondeur qui prescrit « la profondeur maximale hors-sol, lorsque 2 terrains sont bâtis, ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » :

- la terrasse arrière surélevée par rapport au niveau du jardin dépasse le voisin le plus profond de gauche (n°167) de 1.78 mètre et dépasse de plus de 3 mètres le voisin de droite (n°163) le moins profond de 4.10 mètres ;
- Cette construction ne constitue pas en soi un volume construit, n'entraîne aucun préjudice pour les propriétés voisines ;

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

- Le projet prévoit le remplacement en façade avant d'un châssis en bois au rez-de-chaussée respectant les divisions d'origine ;
- La CRMS suggère l'amélioration de la baie de la travée de gauche du 1<sup>er</sup> étage : le châssis inscrit dans cette baie étant actuellement en bon état d'entretien, la situation peut être maintenue, mais il s'indiquera à terme, de réaliser une baie davantage en harmonie avec la façade ;

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

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

La dérogation au RRU article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-42104-2015- Enquête n° 98/15**  
**Demandeur : Monsieur Nicolas Ballériaux**  
**Situation : Rue du Roseau 51**  
**Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42104-2015 introduite le 24/02/2015 par Monsieur Nicolas Ballériaux et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Roseau, 51 ;

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

**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. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière :
  - d'implantation de la façade avant d'une construction mitoyenne (article 3) ;
  - de profondeur d'une construction mitoyenne (article 4) ;
  - d'aménagement de la zone de recul (article 11) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus, et l'absence de réclamations ou d'observations ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/02/2015 dépôt de la demande ;

20/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitation implantées en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long d'une petite voirie pavée.
- Les constructions font face à une zone d'espace vert dédiée à la pratique du sport en plein air et leurs jardins font face au talus de la ligne 124 du chemin de fer (ligne Bruxelles – Charleroi) ;
- Le bien présente un gabarit R + 2 + Toiture plate.
- La maison voisine de droite présente un niveau de plus, tandis que la maison voisine de gauche présente un niveau de moins ;
- La façade avant de la maison sur laquelle porte la demande est composée de registres simples de pleins et de vides. La façade arrière, par contre présente très peu d'ouvertures vers le jardin orienté Ouest ;
- Cette maison, datant de 1960, est inoccupée depuis de nombreuses années. Les espaces du rez-de-chaussée sont dédiés au garage et aux techniques, alors que les espaces de vie et les chambres à coucher sont situés au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
- Le couvert végétal est très hétérogène sur l'arrière de la parcelle ;

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

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

- la construction d'une extension de 12 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, s'alignant au volume voisin le plus profond, ce qui permet d'implanter le séjour au rez-de-chaussée et de ce fait de créer une communication évidente avec le jardin et les 3 fonctions de vie principales (cuisine, salle à manger et petit salon) ;

- Le réaménagement des espaces du 1<sup>er</sup> étage avec création d'un bureau pour l'activité professionnelle de l'occupant et la réalisation d'un espace de séjour sur 2 niveaux relié avec l'étage inférieur ;
- le réaménagement du 2<sup>ème</sup> étage en y installant 3 chambres à coucher et une salle de bains ;
- de rétablir la relation de l'habitation avec son jardin et abattage de plusieurs arbres ;
- l'isolation des façades par l'extérieur (façade avant, arrière et mitoyen) avec finition et protection par la pose d'un enduit ;

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

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

- Le projet améliore les conditions d'habitabilité de la maison et favorise les contacts avec le jardin qui sera réaménagé de manière paysagère ;
- Le projet s'inscrit dans les alignements des façades arrières de l'ensemble des maisons de cette rue ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, la demande :
  - prévoit la pose d'un isolant en façade avant, de sorte à répondre aux objectifs de développement durable ;
  - prévoit la conservation du redant de la façade, ce qui confère à cette façade des proportions harmonieuses ;
  - n'altère pas les qualités de l'ensemble des façades ni les qualités d'habitabilité des maisons voisines ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, la demande :
  - prévoit la construction d'une extension limitée au rez-de-chaussée, et située au Nord de la maison voisins de gauche, la moins profonde et la plus basse ;
  - propose que la finition du retour de maçonnerie soit de teinte claire ;
  - propose que la toiture plate de cette extension soit aménagée partiellement en terrasse à l'usage du bureau et respecte les dispositions du Code Civil en matière de vues directes, le solde non accessible étant verdurisé ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU, la demande :
  - maintient une importante zone minéralisée à l'avant de la maison, ce qui ne constitue pas une transition harmonieuse entre la zone verte à l'opposé de la rue et le bâti.
  - nécessite de favoriser les espaces de pleine terre dans cette zone de recul et de limiter les zones d'accès ;

#### **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 :

- proposer un aménagement paysager de la zone de recul en favorisant davantage les espaces de pleine terre (aménagement d'un carré d'arbre) ;
- la mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique,
- le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages,
- toute dépose et repose de ces câblages ne peut se faire qu'en accord avec ces sociétés,
- présenter l'accord formel des propriétaires des maisons voisines, en ce qui concerne la pose de l'enduit sur isolant sur les retours de murs mitoyens ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-42122-2015- Enquête n° 101/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Bruno et Caroline Caballe-Torres**

**Situation : Rue Langeveld 46**

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

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42122-2015 introduite le 06/03/2015 par Monsieur et Madame Bruno et Caroline Caballe-Torres et visant la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Langeveld 46;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51-QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD -AR 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en terme d'implantation ;

**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 (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°PPA N° 51-QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD AR - 15/04/1988 à l'article 1.3.1. Implantation qui prescrit « ...un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3m et un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m... » en ce que le volume existant est implanté à moins de 3 mètres des limites mitoyennes latérales et à moins de 8 mètres de la limite parcellaire arrière et le projet propose d'isoler le socle de cette habitation par l'extérieur et par conséquent réduit encore davantage les distances autorisées ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/03/2015 : dépôt de la demande

23/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les explications données en séance publique et relatives aux châssis ;

**4 : description Sitex**

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

- La maison faisant l'objet de la demande est connue sous l'appellation de « maison Puttemans » ; Celle-ci a été construite en 1957 par l'architecte Robert Puttemans. Elle accueille ses bureaux au « sous-sol » et son logement personnel au rez-de-chaussée ;
- La maison faisant l'objet de la demande a été réalisée dans le style moderniste sur base du principe constructif « plan libre et façade libre » : Le socle de base est constitué de colonnes et de blocs en béton. Sur ce socle est posée une structure en acier constituée de colonnes et de poutres. Une partie des colonnes sont placées à l'extérieur devant les façades non porteuses ;
- Le bâtiment est en mauvais état : le socle de base en béton habillé à l'extérieur par des plaquettes en terre cuite émaillée est très abimé. L'étanchéité à l'eau des murs enterrés est en mauvais état et donne lieu à des infiltrations à de nombreux endroits. Les panneaux isolants habillés d'un bardage bois des façades ainsi que la toiture ne sont pas performants thermiquement. Les châssis en acier sont déformés et ne sont plus étanche à l'air ;
- Cette maison à 4 façades existante, construite avant l'entrée en vigueur du PPAS n°51 dans laquelle elle s'inscrit, est implantée à 2.65 mètres de la limite mitoyenne de gauche, à 2.38 mètres de la limite mitoyenne de droite, à 2.98 mètres de la limite parcellaire de fond et par conséquent ne respecte pas l'implantation prescrite par le plan particulier d'affectation du sol approuvé après la construction de la maison ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La rénovation complète de la maison, à savoir :
  - le remplacement des façades bois du rez-de-chaussée ;
  - l'isolation du socle des sous-sols par l'extérieur avec nouvelle étanchéité ;
  - le remplacement des châssis ;
  - le remplacement de la couverture (toiture) en béton ;
  - la pose d'une isolation performante en toiture ;
- L'abattage de 5 arbres ;

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

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

- Les interventions prévues se font dans le respect de la typologie du bâtiment et de son caractère spécifique.
- En effet, le projet propose ce qui suit :
  - pour les façades rez-de-chaussée : un bardage extérieur en bois sur structure bois isolée ;
  - le remplacement des châssis par des châssis métallique à coupure thermique à profilés très fins ;
  - un bandeau en métal de même hauteur que le bandeau en béton existant ;
  - un habillage du socle par des plaquettes émaillées ou matériau d'aspect équivalent ;
  - les boiseries du bandeau des corniches seront remplacées à l'identique ;
- Les aménagements intérieurs respectent également la structure d'origine ;

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

- Aménagement des abords et couvert végétal : se conformer à l'avis service vert rendu en date du 10/04/2015 - Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:
  - Abattage d'arbre(s): Abattage de 5 arbres de haute-tige en infraction avec les distances de recul du Code Rural.
  - Maintien d'arbre(s): Maintien de 2 bouleaux à front de voirie.
  - Zone de protection des arbres: Non-respect des zones de recul minimum. Les nouvelles plantations devront être aux normes.
  - Replantations: Aucune replantation n'est prévue pour compenser les abattages. Le Service Vert impose la replantation de deux (2) arbres de haute-tige d'essence indigène de minimum 12/14 cm de circonférence à la plantation, dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars.
  - Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.
- Respect de la typologie des châssis d'origine :
  - les châssis proposés le long des façades latérales au niveau du soubassement ne reprennent plus l'horizontalité marquante des façades existantes : il y a lieu de retrouver la division d'origine de ces châssis ;
  - les châssis proposés aux étage côté façade Est ne présentent pas d'uniformité. En effet, le projet propose de supprimer la division horizontale pour le châssis de la salle de bain mais pas des deux autres châssis situés au niveau de la cuisine : il y a lieu de rendre l'ensemble uniforme.

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

En ce qui concerne la dérogation à l'article 1.3.1 du plan particulier d'affectation du sol n° 51 - Implantation qui prescrit « ...un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3m et un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m... » :

- le volume existant (construit avant l'entrée en vigueur du PPAS 51 dans lequel il s'inscrit) est implanté à moins de 3 mètres des limites mitoyennes latérales et à moins de 8 mètres de la limite parcellaire arrière et le projet propose d'isoler le socle de cette habitation par l'extérieur et par conséquent réduit encore davantage les distances autorisées ;
- Suite à l'augmentation du socle pour isolation par l'extérieur, ces dimensions sont encore réduites de 13 centimètres ;
- Les limites mitoyennes latérales sont bordées de part et d'autre par un chemin d'accès vers des habitations implantées en intérieur d'îlot. La réduction des dimensions par rapport aux limites latérales n'entraîne donc aucune conséquence pour les maisons voisines ;

- La maison voisine arrière est implantée à plus de 40 mètres de la limite parcellaire arrière. La réduction de la dimension de recul arrière n'entraîne, dès lors, aucune conséquence pour cette maison voisine ;

### **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 :

- Respect de la typologie des châssis d'origine :
  - les châssis proposés le long des façades latérales au niveau du soubassement ne reprennent plus l'horizontalité marquante des façades existantes : il y a lieu de retrouver la division d'origine de ces châssis ;
  - les châssis proposés aux étage côté façade Est ne présentent pas d'uniformité. En effet, le projet propose de supprimer la division horizontale pour le châssis de la salle de bain mais pas des deux autres châssis situés au niveau de la cuisine : il y a lieu de rendre l'ensemble uniforme.
- Se conformer à l'avis du service vert (voir ci-dessus).

que cette modification(s) répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le respect de l'avis du service vert et de la division des châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan d'implantation doit être complété ;

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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-41685-2014- Enquête n° 107/15**

**Demandeur : Monsieur Didier Van Middellem**

**Situation : rue Gatti de Gamond, 305**

**Objet : la construction d'un immeuble de 2 logements répartis en duplex**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41685-2014 introduite le 12/06/2014 par Monsieur Didier Van Middellem et visant la construction d'un immeuble de 2 logements répartis en duplex sur le bien sis rue Gatti de Gamond, 305 ;

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

Considérant que la demande déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

- Art. 3 : implantation de la construction en façade avant ;
- Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 : hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

- Art. 16 : local commun à ordures ;
- Art. 17 : local commun pour vélos et voitures d'enfants ;
- Art. 18 : local commun pour rangement de matériel de nettoyage ;

Considérant que la demande déroge au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

- Art. 6 : emplacements 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 :**

- application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
  - Art. 3 : implantation de la construction en façade avant ;
  - Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 : hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 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 voisin de droite de la future construction estime que ce dossier est en partie erroné et assez incomplet:*
  - *Les gabarits mitoyens sont incorrects ;*
  - *Il n'y a pas de cotation en plan permettant d'évaluer les alignements des façades par rapport aux voisines ;*
  - *Pour les voisins, pas de distinction entre la façade du bâtiment principal et son annexe ;*
  - *Plein de beaux rendus 3D, même intérieur, mais aucune photo de la situation existante pour la partie arrière ;*
  - *Plan d'implantation très sommaire ;*
  - *L'isolation générale de l'enveloppe du bâtiment semble assez faible au vue des impositions PEB ;*
- *Sans mise en évidence de ces points, il n'est pas aisé de juger si le projet déroge ou non en partie arrière. Pour exemple; dérogation possible au Titre 1 du RRU, profondeur (dépassement de plus de 3 mètres de la façade du 307) et la hauteur (dépassement de l'annexe du 307). Suivant les conseils de Mme Bruschi, du Service de l'Urbanisme, il s'est permis de mettre en évidence ces points sur une copie des plans se trouvant en pièce jointe ;*

- Pour ce qui est plus particulièrement du voisin de droite :
  - en partie avant: - ils verront apparaître un grand mur aveugle donnant beaucoup d'ombre dans leurs pièces avant, surtout le matin ;
  - La baie n'est pas conforme au Code Civil en matière de vue directe (même si un panneau ajoure est prévu) (Voir en annexe de la lettre les photos et le plan annoté).

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/06/2014 : dépôt de la demande ;

21/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Considérant que l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité le 21/04/2015 et sera joint au dossier avant délivrance du permis d'urbanisme ;

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

- L'avis d'Infrabel, émis le 07/05/2015 ;
- L'avis de Vivaqua, émis le 13/05/2015 ;
- L'avis du SIAMU, émis le 16/12/2014 ;

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

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est situé le long de la rue Gatti de Gamond, non loin du carrefour qu'elle forme avec l'avenue Adolphe Wansart, située au Sud. Ce terrain est bâti par un abri ou un atelier désaffecté ;
- Le bâti, le long de cette partie de voirie, est caractérisé par des maisons d'habitation principalement à caractère unifamilial et des gabarits relativement homogènes de R + 1 + Toiture à versants ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est caractérisé par les implantations de part et d'autre qui nécessitent d'opérer la transition entre le front bâti en retrait sur la parcelle mitoyenne au Nord et celui à l'alignement de la voirie sur la parcelle mitoyenne au Sud ;
- A l'arrière, le terrain est longé par les voies de chemin de fer de la ligne 124 Charleroi / Bruxelles ;
- Sur la parcelle, le couvert végétal est peu qualitatif ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la construction d'un immeuble de 2 logements de 2 chambres à coucher, répartis comme suit :

- 1 logement réparti en duplex rez et 1<sup>er</sup> étage dont les espaces de vie sont situés au rez ;
- 1 logement réparti en duplex et bénéficiant d'espaces de vie tant au 1<sup>er</sup> étage arrière qu'au second ;
- L'immeuble bénéficie d'un car – port pour 1 voiture ;
- Le jardin, ne présentant pas d'aménagement paysager, est à l'usage du logement inférieur ;

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

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

- Le projet vise à combler une dent creuse, en rupture avec les perspectives urbaines de cette rue ;
- Le projet tente de s'inscrire dans la transition de 2 alignements très différents ;
- Le projet tente de tirer parti des implantations des maisons voisines, en ce que la maison voisine de gauche est moins profonde mais est implantée à l'alignement, tandis que la maison voisin de droite est implantée en retrait franc et présente une profondeur de bâtisse importante ;

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

- Le programme de la demande vise la construction d'un immeuble de 2 logements, au cœur d'une rue comptant principalement des habitations unifamiliales ;
- Les logements tels que présentés présentent peu de qualités d'habitabilité, notamment en ce qui concerne les superficies de chambres et les espaces extérieurs du logement supérieur ;
- L'organisation de l'immeuble propose des logements de 2 chambres à coucher, dont la superficie est peu généreuse ;
- Le gabarit proposé engendre un important déploiement de mur pignon en attente du côté de la maison voisine de droite, inscrite en recul franc. Néanmoins, le rez-de-chaussée présente une ouverture sur ce même pignon, destinée à accueillir l'accès piéton à la maison. Cette ouverture ne se conforme pas aux dispositions du Code Civil ;

- La demande telle que présentée comporte de nombreuses imprécisions et erreurs quant à la représentation des profils des constructions mitoyennes, ce qui ne permet pas d'apprécier l'ampleur des dérogations ;
- Le projet présente 1 emplacement de stationnement sous forme de car – port à l'usage de l'immeuble, et qui occupe une grande partie du développement de la façade avant, ce qui est peu qualitatif pour l'environnement urbain ;
- De plus l'offre de stationnement en voirie est faible dans ce quartier relativement densément habité ;
- Le socle de cet immeuble présente dès lors une typologie pratiquement aveugle, au détriment d'une relation qualitative entre l'espace privé et l'espace public ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS, la demande :
  - prévoit l'implantation d'un immeuble au droit d'une dent creuse, et de sorte à effectuer une transition entre 2 alignements très différents ;
  - et prévoit la création d'un immeuble de 2 logements peu qualitatifs et engendrant d'importants gabarits bâtis, alors que la majorité des constructions voisines abritent des maisons unifamiliales ;
  - bien que tentant de s'intégrer à l'environnement bâti, de par son expression architecturale, la future construction présente d'importants murs pignons du côté de la voirie, au détriment de l'ensoleillement des espaces à rue de la maison voisine de droite ;
  - le projet prévoit un important déploiement de façades revêtues de maçonnerie de teinte foncée, ce qui ne s'intègre pas au cadre bâti environnant (teintes claires ou briques de teinte naturelle) ;
- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière d'implantation, la demande :
  - s'inscrit de manière peu indiquée en transition entre deux alignements différents ;
  - présente, un grand pignon aveugle à rue et situé du côté de la maison voisine de droite, ce qui prive la façade avant de cette maison de l'apport du soleil du Sud. Cette option ne s'inscrit pas dans les perspectives paysagères de la rue. Il s'indique de réduire l'impact du projet, depuis la rue, et envisager une implantation s'inscrivant davantage en transition harmonieuse entre les différentes implantations ;
  - présente, du fait du programme proposé, un gabarit de grande profondeur. Il s'indique d'en réduire l'impact et de revoir le programme de la demande en conséquence. Une maison unifamiliale permettrait de réduire considérablement les différents impacts du projet sur l'environnement bâti ;
  - les prolongations des murs mitoyens à l'arrière du côté de la maison voisine de gauche sont imprécis vu les erreurs de représentation des profils mitoyens existants ;
- En ce qui les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de hauteur du gabarit, la demande :
  - présente une importante hauteur de pignon en attente et visible depuis la rue, ce qui ne peut se concevoir tel que présenté. Il s'indique de réduire le gabarit de l'immeuble en réduisant sa profondeur à rue, en l'alignant à la façade de la maison voisine de droite et en revoyant le programme du projet en conséquence (opter pour une maison unifamiliale) ;

Considérant qu'au regard des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, le projet suscite les observations suivantes :

- Le programme de la demande et l'implantation particulière du projet impliquent des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de localisation de locaux communs, ce qui ne peut se justifier. Il s'indique de revoir le programme de la demande à la baisse en optant pour une maison unifamiliale ;

Considérant qu'au regard des dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, le projet suscite les observations suivantes :

- La dérogation n'est pas envisageable, car le quartier présente un déficit en ce qui concerne l'offre de stationnement en voirie et, de plus, n'est pas bien desservi en transports en commun. Un projet de maison unifamiliale permettrait de supprimer cette dérogation non justifiée ;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux, et que les modifications à y apporter dépassent le cadre de l'article 191 § 2 du CoBAT ;

AVIS DEFAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-41999-2014- Enquête n° 106/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Jan Zaman et Helena Vansteelant**

**Situation : rue de l'Etoile, 122**

**Objet : la construction d'un immeuble de 2 logements et d'un car – port indépendant**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41999-2014 introduite le 19/12/2014 par Monsieur et Madame Jan Zaman et Helena Vansteelant et visant la construction d'un immeuble de 2 logements et d'un car – port indépendant sur le bien sis rue de l'Etoile, 122 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et le long d'une voirie régionale ;

**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 :

- application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
  - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 Toiture (hauteur) ;

Considérant que le projet déroge au Titre 2 Règlement régional d'urbanisme, en matière de :

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

Considérant que le projet déroge au Titre 8 Règlement régional d'urbanisme, en matière de :

- Art. 13 Nombre d'emplacement pour vélos à créer : immeuble de logements multiples ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2014 : dépôt de la demande ;

14/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Considérant les avis à rendre par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Technique de la Voirie, sollicité en cours de procédure, et non émis à ce jour ;

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

- l'avis de Vivaqua, émis le 13/05/2015
- l'avis du SIAMU, sollicité le 19/12/2014, et avis non encore émis à ce jour ;
- l'avis de la Régie Foncière de la Région de Bruxelles Capitale, sollicité le 03/09/2014, et sans réaction à ce jour ;

**4 : Description situation existante**

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

- Le terrain non bâti sur lequel porte la demande est situé à proximité directe du carrefour que forment la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est également accessible par la rue du Melkriek, petite voirie secondaire dans la hiérarchie des voies du quartier ;
- La maison voisine de droite est une habitation unifamiliale présentant un gabarit Rez Bel Étage +1 + Toiture Mansart. Elle a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-41448-2014 en vue de sa transformation et de son extension ;
- Le terrain voisin est non bâti et est aménagé en petit parc urbain à l'usage des habitants du quartier ;

- La limite séparative entre le domaine public et le domaine privé est matérialisée, du côté de la voirie principale, par une haie vive ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la construction d'un immeuble de 2 logements en mitoyenneté avec l'immeuble implanté le long de la rue de l'Etoile, et qui présente les caractéristiques suivantes :

- Un logement de 3 chambres à coucher en duplex entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, reliés par une circulation interne ;
- Un logement de 1 chambre à coucher situé au 2<sup>ème</sup> étage et avec un accès à la toiture aménagée en partie en terrasse ;
- La création d'un garage pour 2 voitures implanté du côté de la rue du Melkriek et accessible par celle-ci ;
- Le réaménagement paysager du cœur de la parcelle ;

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

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

- Le projet tire parti d'un pignon en attente et opte pour une construction à 2 façades de sorte à ne pas compromettre toute possibilité de construction sur la parcelle contiguë de gauche ;
- Le projet s'inscrit dans la typologie du parcellaire environnant ;

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

- Le projet prévoit la construction d'un immeuble de 2 logements sur une parcelle de près de 10 mètres de large, ce qui peut se concevoir ;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un vaste logement aux étages inférieurs bénéficiant de l'accès au jardin ;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un logement de 1 chambre à coucher à l'étage supérieur, pouvant bénéficier d'un accès en toiture, et en partie aménagée en terrasse ;
- Le projet prévoit le réaménagement paysager du solde non bâti de la parcelle et tire parti des dénivellations que présente le terrain ;
- Le projet prévoit la construction d'un car-port pour 2 véhicules du côté de la rue du Melkriek, vu l'impossibilité de construction en sous-sol pour l'immeuble principal (la nappe phréatique étant pratiquement affleurante). Cette option permet également de préserver l'intimité du jardin du logement principal ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, la demande :
  - s'implante le long d'un important mur pignon en attente et sur un terrain non bâti, de sorte à pouvoir recréer des perspectives visuelles de cette partie de chaussée ;
  - n'entrave pas construction potentielle de la parcelle voisine de gauche ;
  - offre un nouveau pignon en attente sur la chaussée, revêtu d'une finition esthétique ;
  - présente une typologie contemporaine s'intégrant à la volumétrie de la maison mitoyenne de gauche. Toutefois, l'immeuble présente une façade à rue (orientée Nord / Ouest) relativement aveugle, ce qui accentue l'impact du projet au droit du carrefour ;
  - propose l'aménagement de 2 emplacements de stationnement à l'arrière de la parcelle, et accessibles par la rue du Melkriek, à l'instar de la construction effectuée le long de la parcelle voisine (n° 124 rue de l'Etoile). Vu l'étroitesse de l'îlot à cet endroit, il n'est pas envisageable de créer un front bâti d'habitations ;
- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et de hauteur de la construction mitoyenne, la demande :
  - s'inscrit dans le gabarit de la maison voisine de droite, en ce qui concerne la volumétrie générale, mais la typologie optée implique des dérogations mineures et acceptables, compte tenu des raccords harmonieux, des spécificités des lieux et de l'orientation défavorable de la maison voisine de droite (implantée au Sud du projet et ne subissant de ce fait aucun impact d'ensoleillement).
  - Comporte une dérogation également dans la création du cabanon d'accès à la toiture plate, intervention très ponctuelle sur le bâtiment et permettant au logement supérieur de bénéficier d'une terrasse au niveau supérieur ;
  - Présente, vu le souhait de la Régie des Bâtiments (propriétaire du terrain voisin de gauche) de bâtir sur la parcelle contiguë, un important pignon en attente de teinte foncée. Il s'indique de prévoir un matériau de teinte claire de sorte à mieux s'intégrer à la typologie des constructions environnantes ;

Considérant que les dérogations au Titre 2 et 8 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ne peuvent se justifier pour un projet de cette ampleur et qu'il s'indique de revoir la composition du projet afin de pouvoir localiser les locaux communs et les emplacements pour vélos, sans impacter la volumétrie proposée. Toutefois, les explications données en séance démontrent qu'il est possible de localiser ces espaces à l'arrière de la grille d'entrée de l'immeuble ;

**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 :

- Localiser les locaux communs et des emplacements pour vélos, au sein de l'immeuble, sans en augmenter le gabarit, de sorte à supprimer toute dérogation au Titre 2 et au Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- Prévoir un matériau de la même teinte que la façade principale pour le pignon en attente (gauche) de sorte à mieux s'intégrer à la typologie des constructions environnantes ;
- Fournir l'avis et les plans visé par le SIAMU ;
- Solliciter l'approbation du Service Technique de la Voirie, notamment sur le mode de gestion des eaux pluviales, ainsi que sur les cotes et niveau d'implantation de l'immeuble ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la construction est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des adaptations mineures au projet ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les locaux communs à aménager ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-42043-2015- Enquête n° 102/15**

**Demandeur : Monsieur Derek de Villenfagne de Sorinnes**

**Situation : Avenue Alphonse XIII 14**

**Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, et la modification de baies en façade avant**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42043-2015 introduite le 06/01/2015 par Monsieur Derek de Villenfagne de Sorinnes et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, et la modification de baies en façade avant sur le bien sis avenue Alphonse XIII, 14 ;  
Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;

**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 :

- o application de la prescription particulière 1.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- o dérogation(s) (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
  - o profondeur d'une construction à 3 façades – article 3 ;
  - o hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;

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

- o Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

*Les propriétaires de la maison mitoyenne pensent que le projet, tel qu'il est proposé ne respecte pas les règles fondamentales du bon aménagement des lieux, compte tenu des spécificités du lieu, des gabarits existants, des caractéristiques liées à l'époque des constructions et à cet ensemble de maison jumelées.*

*Ils estiment que le projet respecte certaines conditions, dont:*

- o *un gabarit plus réaliste, respectant le niveau de corniche majeur de la maison existante*
- o *une vision architecturale et volumétrique cohérente.*
- o *aucune fenêtre latérale vers notre propriété.*

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/01/2015 : dépôt de la demande ;

14/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- o le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitation implantées en ordre ouvert et dans des espaces de verdure. Elles présentent des caractéristiques architecturales harmonieuses. Toutefois, cette partie de l'avenue compte également des immeubles d'habitations multiples aux gabarits plus importants ;
- o La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est jumelée à la maison voisine de gauche et implantée en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue

Alphonse XIII, dans le tronçon compris entre l'avenue Pierre d'Union à l'Ouest et la chaussée de Waterloo à l'Est ;

- 6 : Les maisons jumelées présentent une belle cohérence et harmonie, malgré que le bien faisant l'objet de la demande ait fait l'objet de plusieurs transformations récentes (extensions latérale et arrière). La lisibilité patrimoniale de l'ensemble est néanmoins conservée depuis l'avenue ;
- La maison mitoyenne de gauche a conservé son gabarit d'origine, et présente, de ce fait, une profondeur moindre et un développement de façade principale moins important ;
- L'immeuble voisin de droite présente un gabarit R + 3 avec toiture plate ;
- Les zones non bâties, à savoir la zone de recul, latérale et le jardin, sont aménagées de manière paysagère ;
- La parcelle voisine de gauche compte, en zone de jardin, des arbres à haute tige présentant un beau développement et de belles caractéristiques ;

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

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

- Une extension au 1<sup>er</sup> étage, au droit de l'annexe arrière et latérale existante (extension à toiture plate non accessible), afin d'y aménager un bureau et une chambre à coucher supplémentaire. La chambre principale arrière, devenue espace central, est transformée en dressing ;
- La transformation de la toiture arrière et latérale, au droit de l'extension précitée, afin d'y aménager une chambre à coucher (chambre 5) ;
- L'extension des caves en zone arrière ;
- La modification de certaines baies en façade avant du bâtiment principal ;

#### **Motivation sur la demande**

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

- La demande propose la transformation et l'extension de la demande afin de lui offrir 2 chambres à coucher supplémentaires et un bureau ;
- Les superficies du programme présenté pour les nouvelles extensions densifient de manière importante le bâti sur la parcelle au détriment du respect des caractéristiques architecturales de la maison, de la cohérence patrimoniale avec la maison voisine de gauche, ainsi que du respect de la volumétrie de cette maison voisine ;
- Le programme en matière d'ajout de chambres à coucher supplémentaires pourrait être rencontré par une autre division intérieure et une réduction substantielle de certaines pièces de l'habitation (chambres, dressing, ...), de sorte à rendre l'annexe accessoire au volume principal ;
- Le projet modifie fortement l'aspect de la maison, notamment dans les perspectives depuis l'avenue, mais également dans celle vers la façade latérale de droite ;
- Le projet opte pour une conception d'extension de typologie « cottage » dans laquelle la lecture de la maison d'origine, de typologie moderniste est perdue ;
- Le projet présente un gabarit résultant de l'implantation du programme de 6 chambres à coucher, en incohérence avec les spécificités des lieux, et notamment les volumétries et typologies des maisons d'habitation voisines proches ;
- Les extensions effectuées suite aux permis d'urbanisme antérieurs augmentent de manière non négligeable les superficies bâties sur cette parcelle ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol :
  - la demande s'inscrit en marge du respect du caractère jumelé des deux maisons mitoyennes et propose un gabarit très important au regard des spécificités des lieux et des possibilités de la parcelle.
  - le projet ne s'inscrit pas dans le respect du caractère non bâti des zones latérales. Il s'implante au droit d'une extension existante et accentue cette perte de continuité des lisières verdurisées entre parcelles ;
- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne l'implantation et la hauteur de l'extension :
  - Le projet prévoit l'ajout de 90 m<sup>2</sup> habitables hors sol et 22 m<sup>2</sup> en sous-sol, ce qui engendre la construction de 2 niveaux dont 1 sous toiture, présentant une profondeur supérieure à 3 mètres par rapport à la construction mitoyenne. Le projet rehausse le niveau de corniches et maintient le faite de l'extension, inférieur au niveau du faite de la maison principale ;

- le projet génère un gabarit important, à faible distance et invasif envers la maison mitoyenne de gauche, située à l'Est du projet ;
- le projet génère des nouvelles vues vers la parcelle voisine de gauche, mais situées à plus de 3 mètres de la limite séparative ce qui peut s'envisager compte tenu des spécificités des lieux et des distances plantées entre constructions ;
- l'extension projetée engendrera une perte d'ensoleillement d'Ouest vers la maison mitoyenne ;
- les extensions, d'une telle ampleur ne sont pas justifiées au regard des spécificités des lieux et de la perte de lisibilité tant du bâti existant que du caractère jumelé des 2 maisons mitoyennes ;
- les extensions telles que proposées présentent un caractère complexe et déplacent le centre de gravité du bâtiment d'origine, avec un basculement du volume principal se trouvant absorbé par les nouvelles constructions ;
- le dressing implanté en lieu et place de la chambre principale existante et l'ajout du bureau, ne peuvent justifier le déport de la volumétrie tel que proposé. La maison existante compte déjà un programme de maison unifamiliale à 5 chambres à coucher, ne nécessitant pas une telle modification volumétrique ;
- Il s'indique de revoir le programme du projet afin de faire correspondre l'ampleur des extensions à l'ensemble d'origine du bien et de rétablir la hiérarchie des volumes. Une conception plus contemporaine ou de typologie identique à la maison d'origine pourrait s'envisager ;
- Les extensions envisagées, malgré leur ampleur, ne permettent pas un gain de superficie habitable conséquent, alors que le niveau sous combles peut accueillir 2 chambres à coucher et une petite salle de bain. Les superficies des chambres au niveau inférieur sont confortables en situation existante ;

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

- Le projet s'inscrit en négation du caractère patrimonial de la maison, en proposant un gabarit supplémentaire annihilant toute hiérarchie volumétrique. Le projet ne présente un résultat rendant le caractère de la maison hybride, notamment de par l'emploi d'éléments de pastiche de la typologie d'origine ;
- L'émergence en façade avant et latérale (visible depuis la rue) d'un volume sur 3 niveau dénature totalement la volumétrie de base. L'élément majeur de la façade avant, à savoir l'articulation de l'angle avec une loggia placée à 45°, est absorbé par les nouveaux volumes, étrangers à la volumétrie jumelée d'origine ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un ensemble de constructions de 1931 du même architecte (G. Verlant) s'étendant du n°6 au n°14 ;
- Le projet présente une juxtaposition de 3 styles architecturaux (maison d'origine, extension de 2005 et projet), sans intégration entre eux ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n°10**

**Dossier 16-42095-2015- Enquête n° 105/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Agnès et Philippe Rampignon**

**Situation : Avenue Den Doorn 28**

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

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42095-2015 introduite le 19/02/2015 par Monsieur et Madame Agnès et Philippe Rampignon et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Den Doorn 28;

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

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

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

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1 :**
  - article 4 - profondeur de la construction – qui prescrit « §1 - 2° - a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil de la moins profonde » en ce que l'extension proposée au rez-de-jardin en façade arrière dépasse le voisin de droite le plus profond de 2.48m et dépasse le voisin de gauche le moins profond de 4.95m sans que les murs mitoyens ne soient rehaussés ;
  - article 6 – hauteur – qui prescrit « §1 la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions voisines » en ce que le projet propose la construction d'un étage supplémentaire dépassant la hauteur des toitures des voisins mitoyens gauche et droite ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *M. Ludovic Coppin, avenue Den Doorn 20, 1180 Bruxelles, fait des remarques suivantes :*

*1. Concernant l'extension à l'arrière.*

*La proposition va jusqu'au bout du mur mitoyen.*

- *ce qui représente par rapport à toutes les autres maisons une considérable avancée dans les jardins des voisins et par rapport à ce qui a déjà été fait.*
- *il lui semble que le mur mitoyen sera rehaussé pour avoir une hauteur sous plafond acceptable*
- *ce qui risque d'avoir à long terme une influence importante sur le comportement en termes de rénovation de mes voisins/de la rue*
- *Ce qui serait aussi injuste vis-à-vis de notre rénovation ou l'extension jusqu'au bout de leur mur mitoyen a été refusé et amputée de plus de 2m.*

*2. Concernant l'extension d'un étage*

*Les plans ne lui paraissent pas réalistes car la toiture du numéro 30 a été sur plan rehaussée afin de diminuer l'impact visuel du rehaussement.*

*Cette extension est clairement un bloc rajouté puisque le toit est plat. Il y a beaucoup de jardins dont le sien va perdre d'ensoleillement.*

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/02/2015 : dépôt de la demande

14/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ;
- Dans ce quartier, l'avenue Den Doorn se caractérise en plus par sa pente, ascendante du Sud-Est vers le Nord-ouest, qui accentue et marque les différences de gabarit entre les immeubles existants ;
- La maison n°28, sur laquelle porte la demande, présente un gabarit de rez-de-chaussée+2 (toiture plate) et dispose d'un garage en demi-sous-sol ;
- Son jardin se situe un niveau plus haut que le niveau de la rue et par conséquent la façade arrière présente un gabarit R+1 (toiture plate) ;
- Implantée avec une zone de recul, elle comprend un soubassement de pierre blanche et une façade en briques brunes ;
- La maison mitoyenne de droite (n°30) présente un gabarit R+2+toiture à versants et est plus profonde en façade arrière que la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°26) présente un gabarit R+2 (toiture plate) et est moins profonde que la maison faisant l'objet de la demande ;
- Des murs mitoyens séparent les terrasses entre propriétés ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la conservation du programme de maison unifamiliale ;
- l'extension en façade arrière au rez-de-jardin ;
- l'extension en toiture d'un étage supplémentaire en retrait par rapport au plan de la façade avant ;
- le remplacement de tous les châssis et la transformation de l'aspect des façades ;
- le réaménagement intérieur de l'habitation ;

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

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison ;
- En effet, la restructuration des espaces rend l'habitation plus agréable et en adéquation avec les normes de confort actuel :
  - au rez-de-chaussée de par l'agrandissement du hall d'entrée ;
  - au rez-de-jardin de par l'aménagement d'une cuisine spacieuse en façade avant avec îlot central convivial ; de par l'agrandissement du séjour en façade arrière et d'une nouvelle grande baie vitrée afin de rendre les espaces davantage lumineux et en contact avec l'espace extérieur ;
  - au 1<sup>er</sup> étage de par l'aménagement d'une suite parentale côté rue, d'un bureau et d'une chambre d'ami côté arrière et d'une salle de bain avec WC séparé ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage de par la construction d'un nouvel étage comprenant 2 chambres enfants et une salle de douche avec WC séparé ;
- L'esthétique proposée pour les façades apporte une note plus contemporaine de par le remplacement de tous les châssis par des châssis en aluminium de teinte gris foncé (en lieu et place des châssis existants en PVC blanc placés sans autorisation), de par la mise en place côté avant d'un bardage en plaque de fibro-ciment grises pour les nouvelles extensions et de par la mise en place en façade arrière d'un grand châssis coulissant; Il y a lieu de fournir un échantillon des plaques en fibro-ciment prévues afin d'obtenir l'accord des services concernés ;
- La toiture plate de la nouvelle extension présente une finition esthétique (toiture verte) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite des observations sur les aspects suivante :

- quant au pare-vue de type palissade : afin de ne pas augmenter l'impression d'un volume construit supplémentaire en façade arrière, il y a lieu de planter des haies entre les propriétés et de ne pas placer de pare-vue sur la mitoyenneté ;
- quant à la zone de recul : celle-ci présente une surface dallée supérieure à la largeur de l'accès au garage. Il y a lieu de respecter l'article 11 du RRU en la matière ;
- quant à l'isolation mur mitoyen : toute isolation des murs mitoyens doit faire l'objet d'un accord de ceux-ci sur l'épaisseur et la finition prévues du côté de leur propriété avant toute mise en œuvre ;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- Bruxelles, et en particulier la commune d'Uccle, sont régulièrement victimes d'inondations en raison de l'imperméabilisation du sol, du ruissellement de l'eau et de la saturation du réseau d'égouttage qui en découle lors de fortes pluies.
- Cependant, vu l'importance du projet, la configuration des lieux et la maison inscrite dans un front bâti d'une ensemble de maisons mitoyennes qui rend difficile et coûteuse l'installation d'une citerne, il y n'y a lieu d'imposer un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie en conséquence.
- Une éventuelle modification du jardin pourrait cependant, à l'occasion de la mise en œuvre du projet ou ultérieurement, intégrer à terme une citerne, un dispositif d'infiltration ou de pièce d'eau qui récolte l'eau de pluie.

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 - profondeur de la construction – qui prescrit « §1 - 2° - a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil de la moins profonde »
  - l'extension proposée au rez-de-jardin en façade arrière dépasse le voisin de droite le plus profond de 2.48 mètres et dépasse le voisin de gauche le moins profond de 4.95 mètres ;
  - l'extension d'implante au droit des murs mitoyens de jardin existants ;
  - celle-ci peut s'autoriser car elle nécessite des rehausses limitées des murs mitoyens (L 3 mètres x H 82 centimètres du côté gauche et L 3 mètres x H 77 centimètres du côté droit) et par conséquent ne modifiera que très peu l'aspect visuel depuis les propriétés voisines et l'éclairage par rapport à la situation existante;
  - La profondeur de bâtisse de la maison souhaitée est de 15 mètres au rez-de-chaussée, ce qui n'est pas excessif ;
  - Le jardin est très profond et conserve malgré la construction de l'extension par conséquent une belle superficie (414 m<sup>2</sup>) ;
  - Les niveaux des jardins voisins sont supérieurs au niveau du jardin de la maison concernée par la demande : il y a lieu de modifier les plans en conséquence.
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 6 – hauteur – qui prescrit « §1la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions voisines »
  - le projet propose la construction d'un étage supplémentaire dépassant la hauteur des toitures des voisins mitoyens gauche et droite ;
  - le projet propose donc un gabarit R+3 (dernier étage en recul de 1m par rapport au plan de la façade) qui ne paraît pas excessif par rapport au contexte. En effet, l'avenue Den Doorn accueille des gabarits variés et notamment à proximité immédiate les immeubles n°24 et n° 22 présentent un gabarit similaire ;
  - Façade avant : Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative tout en conservant la lecture de la corniche en façade avant afin de créer une transition entre le bâtiment existant et son extension ;

**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 :

- planter des haies entre les propriétés et de ne pas placer de pare-vue sur la mitoyenneté afin de ne pas augmenter l'impression d'un volume construit supplémentaire en façade arrière.
- zone de recul : Il y a lieu de respecter l'article 11 du RRU en la matière ;
- Il y a lieu de fournir un échantillon des plaques en fibro-ciment prévues afin d'obtenir l'accord des services concernés ;
- Les niveaux des jardins voisins sont supérieurs au niveau du jardin de la maison concernée par la demande : il y a lieu de modifier les plans en conséquence.

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indicer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-42087-2015- Enquête n° 104/15**

**Demandeur : Madame Stéphanie Perard**

**Situation : Rue de Wansijn 13**

**Objet : l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière avec toiture-terrasse et escalier d'accès au jardin, et création d'une chambre dans les combles et création d'une lucarne**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42087-2015 introduite le 17/02/2015 par Madame Stéphanie Perard et visant l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière avec toiture-terrasse et escalier d'accès au jardin, et création d'une chambre dans les combles et création d'une lucarne sur le bien sis rue de Wansijn, 13;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 (AR du 20.05.1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et de gabarit;

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

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

o motifs inhérents au CoBAT :

- o application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°9 approuvé avant le 01.01.1981 :
- o application de la prescription n°0.6 du PRAS

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

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - o non-respect de l'article n°l, b qui prescrit :
    - *Les groupes des bâtisses formeront un ensemble homogène où chaque bâtisse pourra avoir un caractère bien défini. Les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan. Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée.*
  - o en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux maisons voisines,
  - o non-respect de l'article n°l, c qui prescrit :
    - *12m maximum, à partir de l'alignement à front de rue ou du front des bâtisses en zone de recul.*
  - o en ce que l'escalier extérieur dépasse la profondeur de la zone de bâtisse (max 12m),
- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - o non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse de 3m la profondeur des deux maisons voisines,
  - o non-respect de l'article n°8, en ce que la lucarne dépasse de plus de 2m le profil de la toiture,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus, et les observations introduites:

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- un réclamant demande de créer un recul planté des deux côtés de la terrasse et pas uniquement du côté droit, avec pare vue opaque et suffisamment haut,
- ensuite fait état d'une convention à l'amiable inconnue du service de l'urbanisme,

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/02/2015: dépôt de la demande

14/04/2015: accusé de réception d'un dossier complet,

04/05/2015 au 18/05/2015 inclus : enquête publique

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis de Vivaqua émis le 13/05/2015

### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- Dans ce quartier, le bâti en ordre continu est construit avec recul, et présente une grande homogénéité, avec toiture à versants,
- la maison n°13 sur laquelle porte la demande est composée de 2 pièces en enfilade, et les espaces de vie sont situées au 1<sup>er</sup> étage,
- La maison de droite (n°11) a la même profondeur,
- La maison de gauche (n°15) bénéficie d'une annexe sur 3 niveaux et d'un escalier droit menant au jardin qui n'est pas conforme au code civil,
- Un escalier hélicoïdal permet de lier le niveau du séjour avec le jardin,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'extension de la maison au rez-de-chaussée,
- L'aménagement d'une terrasse sur l'extension pour le 1<sup>er</sup> étage, avec un escalier extérieur donnant accès au jardin,
- La création de deux lucarnes en toiture,
- La création d'encadrement métallique des baies en façade arrière,

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

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

- L'extension de cette maison unifamiliale répond aux besoins d'espace et de confort actuels,
- Elle permet l'exercice d'une profession à domicile

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

- en matière de programme :
  - l'extension du rez-de-chaussée permet d'aménager deux cabinets pour l'exercice de la profession du demandeur,
  - l'extension en toiture permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire avec salle de bains,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension dépasse de 3 mètres les deux constructions voisines,
  - la toiture plate de l'extension est aménagée en terrasse et partiellement en toiture verte,
  - vis-à-vis de la maison de gauche, il est prévu un pare vue végétal, étant donné que l'escalier extérieur de la maison de gauche n'est pas conforme au code civil. Un accord a été établi sur ce point entre voisins,
  - l'escalier hélicoïdal menant au jardin est implanté au-delà de la profondeur de bâtisse,
  - les deux lucarnes en toiture permettent l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bains supplémentaires,
  - le cadre de la lucarne arrière coupe la corniche, répondant aux cadres proposés pour les baies inférieures,
  - le matériau proposé (revêtement métallique de teinte blanche) accentue l'impact volumétrique de cette lucarne,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison dispose d'un jardin,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage,
- en matière de stockage des eaux de pluie :
  - la maison dispose d'une citerne d'eau de pluie de 1,5 m<sup>3</sup>
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le projet améliore l'esthétique de la façade arrière en créant des cadres autour des châssis,

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

- application de la prescription n°0.6 du PRAS : l'extension à la même profondeur que les annexes voisines de gauche, mais l'escalier hélicoïdal dépasse cette profondeur,
  - non-respect de l'article n°1, b du plan particulier d'affectation du sol qui prescrit : « *les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan. Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée* », en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux façades principales des maisons voisines,
  - non-respect de l'article n°1, c du plan particulier d'affectation du sol qui prescrit : « *12m maximum, à partir de l'alignement à front de rue ou du front des bâtisses en zone de recul* », en ce que l'escalier extérieur dépasse la profondeur de la zone de bâtisse (max 12m),
  - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse de 3m la profondeur des deux maisons voisines,
  - non-respect de l'article n°8, en ce que la lucarne dépasse de plus de 2m le profil de la toiture,
- Considérant que ces dérogations se cumulent, mais que l'escalier est placé de sorte à respecter le Code civil;

Que bien que les façades arrière au niveau du rez-de-chaussée ne soient plus alignées, la demande respecte la profondeur de bâtisse pour l'extension, mais pas pour l'escalier;

Que les jardins sont profonds orientés à l'ouest;

Que la dérogation est dès lors mineure;

### **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 :

- proposer une teinte plus sobre pour le revêtement des lucarnes, afin de ne pas accentuer leur volumétrie,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,
- d'être accessoire en ce que l'aspect volumétrique des lucarnes doit être réduite par une teinte plus sobre,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le revêtement blanc du revêtement métallique va être très voyant,

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/06/2015**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-42063-2015- Enquête n° 103/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Gilles et Isabelle Verhaegen et Germonprez**

**Situation : Avenue de Beersel 32 A**

**Objet : la construction d'une véranda**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42063-2015 introduite le 02/02/2015 par Monsieur et Madame Gilles et Isabelle Verhaegen et Germonprez et visant la construction d'une véranda sur le bien sis avenue de Beersel, 32 A;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 - QUARTIER MOLENSTEEN - approuvé par arrêté royal du 31/01/1959 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°20 du permis de lotir (PL) n°285 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 30/04/1985 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants : article 2 - Implantation c) Profondeur de bâtisse et article 4 - Toiture a) et b) ;

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°2 Implantation qui prescrit « c) Profondeur maximum des bâtisses : 12mètres », en ce que la profondeur de bâtisse avec l'extension = 13m ;
  - non-respect de l'article n°4 Toiture qui prescrit « a) La toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis » en ce que la toiture de la véranda présente une inclinaison différente et « b) Les matériaux de couverture admis sont la tuile ou l'ardoise » en ce que la toiture de la véranda est en verre ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

**3 : déroulement de la procédure**

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

02/02/2015 : dépôt de la demande

14/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel composé de maisons d'habitation et présente un caractère semi-rural ;
- Le quartier est relativement homogène et composé de maisons groupées R+2+Toiture à versants ou R+1+Toiture à versants en recul par rapport à la voirie ;
- La maison n°32A sur laquelle porte la demande fait exception en termes d'implantation. En effet, elle est l'unique maison 4 façades implantée sur un lot de fond.
- Elle présente un gabarit R+toiture à versants et correspond au lot n°20 du permis de lotir n°285 ;
- En situation existante de droit (permis d'urbanisme n°16-29718-1986), un garage pour 2 voitures est prévu en plan et dans les formulaires. Le plan d'implantation ne détermine pas les aménagements extérieurs (type de revêtement/zone engazonnée etc.) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'une véranda en façade arrière d'une villa située sur un lot de fond ;

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

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

- La demande améliore les espaces de vie liés au jardin et améliore de ce fait le confort de la maison ;
- la véranda est implantée en léger retrait par rapport à la façade latérale de gauche, ce qui permet de conserver la bonne lisibilité du bâti principal.

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

- En ce qui concerne la dérogation au permis de lotir 285 : non-respect de l'article n°2 Implantation qui prescrit « *c) Profondeur maximum des bâtisses : 12mètres* » :
  - la profondeur de bâtisse, extension comprise, atteint 13 mètres ;
  - la dérogation est donc très limitée et peut-être autorisée ;
- En ce qui concerne la dérogation au permis de lotir 285 : non-respect de l'article n°4 Toiture qui prescrit « *a) La toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis* » et « *b) Les matériaux de couverture admis sont la tuile ou l'ardoise* »
  - la toiture de la véranda est en verre et présente une pente légère et s'accorde au bâti existant ;

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

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