

Séance du 12 juin 2014 / Zitting van 12 juni 2014
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 126/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.566-2014
Situation : Avenue des Statuaires, 29
Demandeur : M. et Mme ANDRE-DUCHATEAU
(La transformation d'une maison uni-familiale)
- 09h25 2) 123/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.217-2013
Situation : Chaussée d'Alsemberg, 899
Demandeur : MULTIBOIS Immobilière sa (Decraen)
(La mise en conformité de la transformation d'un cinéma en atelier de menuiserie et de deux appartements aux étages supérieurs)
- 09h50 3) 125/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.397-2013
Situation : Avenue Molière, 264
Demandeur : M. et Mme CESBRON-DARNAUD
(La rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 10h15 4) 129/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.508-2014
Situation : Avenue Maréchal Ney, 147b
Demandeur : Immobilière Franco Belge sa (BROMBERG)
(La régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation en intérieur d'îlot et la construction d'un garage et d'une piscine non couverte)
- 10h35 5) 130/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.535-2014
Situation : Chaussée d'Alsemberg, 849
Demandeur : Monsieur VAN GUCHT Jean-Claude
(La division d'une maison uni-familiale en 3 appartements et la mise en conformité du rez commercial)
- 10h55 6) 127/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.530-2014
Situation : Rue Camille Lemonnier, 135
Demandeur : Mme SIMON Véronique - M. et Mme SIMON
(La démolition d'un immeuble et la reconstruction d'une maison uni-familiale)
- 11h20 7) 119/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.644-2012
Situation : Rue Alphonse Asselbergs, 7
Demandeur : Monsieur BINAME Michel
(La démolition d'un garage avec atelier et la construction d'une maison uni-familiale avec un triple garage)
- 11h45 8) 122/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.571-2014
Situation : Chaussée de Saint-Job, 388
Demandeur : Monsieur Ben Salem Yasin
(La mise en conformité du changement d'utilisation d'un restaurant en bar, de l'utilisation d'un terrain de beach-volley en été et de l'installation d'une tente temporaire pour la mise en place de table en hiver)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h30 ----

- 13h30 9) 121/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.551-2014
Situation : Avenue Albert Lancaster, 63
Demandeur : M. et Mme LE JAN et KNOX-PEEBLES
(La transformation et l’extension d’une habitation uni-familiale)
- 13h55 10) 124/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.553-2014
Situation : Avenue Coghen, 125
Demandeur : M. et Mme POTIN-COLLIBAULT
(La rénovation et l’extension d’une maison uni-familiale 2 façades)
- 14h20 11) 128/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.554-2014
Situation : Avenue Montjoie, 31
Demandeur : Monsieur JACQUET Nicolas
(La rénovation d’une maison de rapport comptant 4 unités d’habitation et l’aménagement d’un logement dans un atelier en intérieur d’îlot)
- 14h45 12) 120/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.621-2014
Situation : Rue de Stalle, 70
Demandeur : Ecole Active asbl (Schmit)
(permis école : transformer un immeuble de bureaux et entrepôts en école secondaire)
- 15h10 13) – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.540-2014
Situation : Avenue du Prince d’Orange, 103
Demandeur : LET’s UP sprl (Collier)
(La démolition d’une maison et la reconstruction d’un immeuble à appartements)
(Le bien est d’avant 1932 – uniquement pour avis CC)
- 15h30 14) 050/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.356-13
Situation : Avenue Vanderaey, 56
Demandeur : Monsieur HALASZ Andrew
(La démolition et la reconstruction d’une maison uni-familiale)
(CC du 03/04/2014 : avis reporté)

± 16h00 - Divers / Allerlei :

- 15) 210/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.200-2013
Situation : Montagne de Saint-Job 134
Demandeur : M. et Mme Gérard VAN DRIESSCHE et Véra MILICEVIC
(La transformation de la toiture d’une maison uni-familiale [réintroduction du permis 16-38375-2008]) - (CC du 05/12/2013 - CC pr info)

± 16h30 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 01

Dossier 16-41566-2014- Enquête n° 126/14

Demandeur : Monsieur et Madame André et Duchateau

Situation : Avenue des Statuaires 29

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41566-2014 introduite le 17/03/2014 par Monsieur et Madame André et Duchateau et visant la transformation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue des Statuaires 29;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1bis - Kamerdelle - A.R. 26/07/1967 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol car le projet vise à changer l'aspect de la maison jumelée ;

Considérant que la demande est située en dehors du périmètre de protection habitation H. Génicot Avenue Kamerdelle, 22 - arrêté du 16/03/1995 ;

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°1bis - Kamerdelle - A.R. 26/07/1967 – article 3 « les villas jumelées seront établies de façon à s'harmoniser complètement et à donner l'impression d'une villa unique » en ce que le projet vise à changer l'aspect de la maison par la mise en œuvre de châssis noirs, de la peinture de la corniche en gris anthracite, de la réalisation d'un chien assis en façade avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2014 au 26/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/03/2014 dépôt de la demande

29/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

12/05/2014 au 26/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

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

- *VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :*

Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par HYDROBRU qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement auprès des services compétents.

Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :

- *Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;*
- *Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;*
- *La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants.*
- *Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine publique ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables.*
- *Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus)*

4 : description Sitex

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

- La maison d'habitation est située le long de l'avenue des Statuaires, dans l'îlot inclus dans l'avenue du Manoir au Nord, l'avenue du Vieux Cornet au Sud et l'avenue Kamerdelle à l'Ouest ;
- L'îlot est composé majoritairement de constructions jumelées par 2, sauf aux angles Kamerdelle/Manoir et le long de l'avenue Kamerdelle (maisons isolées) ;
- L'ensemble des constructions est relativement hétéroclite en ce qui concerne leur style architectural ou période de construction, mais conservent des implantations, décrochements ou variété de toits plats ou à versants cohérents ;
- Le bien faisant l'objet de la demande (n°29) est une habitation unifamiliale jumelée. Elle présente un gabarit R+1+Toiture à croupes. Sa façade est caractérisée par un revêtement de briques rouge/brun, une toiture en tuiles de teinte orangée et des châssis en bois à croisillons peints en blanc avec encadrement de baies saillants ;
- La maison jumelle (n°31) présente le même gabarit (alignement des corniches, du faite, etc). Sa façade est également en briques mais de teinte différente (en deux tons), sa toiture identique en tuiles de teinte orangée et ses châssis sont également à croisillons en bois peints en blanc avec encadrement de baies saillants ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rénovation et la restructuration des espaces (modifications d'éléments porteurs etc)
- L'extension en façade arrière sur 3 niveaux nécessitant la rehausse du mur mitoyen au rez-de-chaussée ;
- La modification de certains détails aux baies de fenêtres en façades avant, latérale et arrière ;
- Le remplacement des châssis simple vitrage en bois blanc par des châssis en aluminium noir ;
- La peinture de la corniche en gris anthracite ;
- Le remplacement de la couverture de toiture en tuiles orangées par des ardoises gris anthracites ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le nouvel aménagement intérieur proposé améliore les qualités d'habitabilité de cette maison.
En effet :
 - a) le projet propose une restructuration des espaces au rez-de-chaussée afin de rendre les pièces de vie et notamment la cuisine (localisation centrale avec panneaux coulissants) plus en adéquation avec le mode de vie actuel ;
 - b) les chambres aux étages présentent des proportions confortables et sont en relation avec des salles de bain et/ou des dressings bien aménagés ;
- Les modifications prévues en façades au niveau des baies de fenêtres s'inscrivent dans la composition des façades et peuvent s'envisager :
 - a) Façade avant : la suppression des trumeaux de la fenêtre du 1^{er} étage permet d'apporter davantage de lumière à la chambre et la suppression du cadre en bois de la fenêtre du rez-de-chaussée (séjour) et le remplacement de ce dernier par un cadre en pierre de France identique à ceux des autres fenêtres peut donc s'envisager ;
 - b) Façade latérale : le remplacement de la porte d'entrée, la simplification des barreaux des petites fenêtres et le placement de 3 velux de petites dimensions sont des interventions minimales ;
 - c) Façade arrière : l'agrandissement de la fenêtre de la chambre au 1^{er} étage n'est pas perceptible depuis l'espace public ;

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

- L'extension en façade arrière peut s'envisager :
 - a) L'esthétique de la façade arrière proposée est grandement améliorée. En effet, la mise en œuvre d'une note volontairement plus contemporaine permet en façade arrière une liaison intéressante entre les 2 maisons.
 - b) Au rez-de-chaussée, cette extension permet de combler une cour présentant peu de qualité et permet d'apporter de la luminosité aux pièces de vie ;

- c) Aux étages, l'extension s'inscrit dans le profil du mitoyen voisin existant et permet l'aménagement d'une belle salle de bain au 1^{er} étage et d'une chambre confortable au 2^{ème} étage ;
- o La réalisation d'une annexe sur 3 niveaux en revêtement gris anthracite nécessite une rehausse du mur mitoyen sur une hauteur de 1.50mètres sur 2.20m de long au rez-de-chaussée :
 - o Cette extension est conforme au Règlement Régionale d'Urbanisme en matière de profondeur (article 4 : « dans le cas d'une construction 3 façades, la construction ne peut dépasser de plus de 3mètres en profondeur le profil de la construction voisine ») en ce que la profondeur de la nouvelle annexe dépasse de 2.20m le profil de la maison mitoyenne ;
 - o Cette extension s'inscrit également dans le gabarit prescrit dans le PPAS n°1bis;
 - o Etant donné l'orientation des 2 maisons, la rehausse du mur mitoyen ne portera que très peu préjudice à l'ensoleillement du voisin ;
 - o **Respect du code civil en matière de mur mitoyen** : Un mur mitoyen **porteur en matériau plein** devra obligatoirement être mis en œuvre ; Le choix de la finition du côté des voisins devra figurer aux plans et avoir l'aval des voisins ;
- o La nouvelle lucarne proposée en façade avant :
 - a) présente une largeur inférieure au 2/3 de la largeur totale de la façade et par conséquent est conforme à la prescription relative à l'implantation des lucarnes (titre II, chapitre 2, article 6) du Règlement Régionale d'Urbanisme.
 - b) Bien que la maison mitoyenne n'en possède pas, cette nouvelle lucarne conserve la lisibilité de la toiture.

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°1bis - article 3 « les villas jumelées seront établies de façon à s'harmoniser complètement et à donner l'impression d'une villa unique » :

- o Le projet vise à changer l'aspect de la maison par la mise en œuvre de châssis noirs, de la peinture de la corniche en gris anthracite, du remplacement des tuiles par des ardoises noires et de la réalisation d'un chien assis en façade avant en bardage noir en contradiction avec les objectifs du PPAS n°1bis;
- o Le remplacement des menuiseries extérieurs doit s'opérer dans un meilleur respect des caractéristiques de la maison, en prévoyant des éléments en bois et de ton clair ;
- o Le changement de teinte de la toiture et de la corniche ne peut s'envisager car celui-ci différenciera trop les maisons jumelles qui forment malgré leurs différences une unité ;
- o La création d'une lucarne en façade avant peut s'envisager (voir motivation ci-dessus) et son revêtement en bardage noir peut se concevoir afin de conserver malgré tout une cohérence au sein de la transformation proposée en façade avant et en façade arrière ;

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

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

- o Prévoir des menuiseries extérieures en bois et de ton clair ;
- o Renseigner au plan la finition de la rehausse du mur mitoyen du côté des voisins ;
- o Conserver une corniche de teinte blanche;
- o Prévoir une toiture en tuiles de teinte semblable à l'existant

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension des espaces de vie peuvent se concevoir ;
- o d'être accessoires en ce qu'elles garantissent une cohérence entre les maisons jumelées ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti environnant ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;

- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence ;

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

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

BDU-DU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 02

Dossier 16-41217-2013- Enquête n° 123/14

Demandeur : Multibois Immobilière sa c/o M. Jean-Pierre Decraen

Situation : Chaussée d'Alseberg 899

Objet : la mise en conformité de la transformation d'un cinéma en atelier de menuiserie et de deux appartements aux étages supérieurs

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41217-2013 introduite le 31/07/2013 par la S.A. Multibois Immobilière c/o Monsieur Jean-Pierre Decraen et visant la mise en conformité de la transformation d'un cinéma en atelier de menuiserie et de deux appartements aux étages supérieurs sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 899;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;
Considérant que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne :

- Art. 10 éclairage naturel ;
- Art. 11 Vues ;
- Art. 16 local commun à ordures ;
- Art. 17 local commun pour vélo et voitures d'enfant ;
- Art. 18 local commun pour arrangement de matériel de nettoyage ;

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

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 250 et 1.000 m²) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2014 au 26/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 31/07/2013 : dépôt de la demande ;
- 22/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 12/05/2014 au 26/05/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 12/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service Technique de la Voirie le 22/04/2014 ;

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

- Le SIAMU, le 19/02/2014 ;
- Vivaqua le 19/05/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble s'implante à l'alignement et en ordre fermé, le long de la chaussée d'Alseberg, non loin du carrefour du Globe en remontant vers la gare d'Uccle Calevoet ;
- Le bien se compose d'un bâtiment principale de faible profondeur à rue et d'un bâtiment secondaire, plus bas, occupant la totalité de la profondeur de la parcelle ;
- L'immeuble étant anciennement affecté à un cinéma de quartier, et à un logement localisé aux étages de l'immeuble à rue ;
- La façade arrière des étages de l'immeuble à rue est aveugle ;
- Le quartier est composé principalement de petites entreprises et de services, ainsi que de logements aux étages des activités mixtes ;
- L'intérieur de l'îlot est densément bâti, du fait des activités économiques et de la présence d'un centre culturel à proximité ;

- Le site est mitoyen avec une maison de repos s'étendant vers l'arrière, par un cheminement piéton ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise à la mettre en conformité :

- Le changement d'affectation du cinéma (commerce) en atelier d'activité productive de transformation de bois ;
- L'aménagement d'un second logement au 2ème étage du bâtiment à rue ;
- La transformation de l'auvent en façade avant et la pose d'enseignes publicitaires ;

Considérant, vu les informations remises en séance, que le changement d'affectation du cinéma a été effectué avant l'entrée en vigueur du PRAS de 2001 ;

6 : Motivation sur la demande

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

- L'activité productive bénéficie d'un permis d'environnement et participe à la vie économique de cette partie de la Commune ;
- Les installations sont compatibles avec l'habitat ;
- La perte du patrimoine culturel date d'il y a de nombreuses années, car précédemment à l'activité en place, le site a abrité un magasin de bricolage et un supermarché de surgelés ;
- La demande est accompagnée d'une note socio-économique ;
- Le projet présente l'aménagement de 2 petits logements bien aménagés aux étages de l'immeuble à rue. Toutefois, les spécificités des lieux, et notamment la présence de la chaussée et de l'activité productive au rez, laissent apparaître qu'un grand logement unifamilial, mono orienté et sans espaces extérieurs, ne répond pas aux critères du bon aménagement des lieux, vu les nuisances apportées par l'activité, la circulation automobile, et le manque d'espaces extérieurs ;

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

- Le programme de la demande est compatible avec les spécificités des lieux, l'habitat et est complémentaire avec les autres activités économiques du quartier ;
- Les 2 logements du bâtiment avant présentent des qualités d'habitabilité acceptables pour des unités de 2 chambres à coucher. Ils sont orientés sur la chaussée et sur un aérat en façade arrière ;
- Les logements disposent de petits espaces de rangement aux étages et bénéficient de locaux communs pouvant être aménagés au rez ;
- La relation entre l'espace public et l'activité productive est maintenue, notamment par l'aménagement de la façade intérieure au rez, et l'espace de transition couvert ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande maintient les volumes existants de la situation existante de droit, au profit d'une activité économique compatible avec l'habitat, notamment par le respect des conditions d'exploitation de son permis d'environnement. L'activité productive est complémentaire aux autres activités économiques du quartier et participe au maintien de sa mixité antérieure au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 250 et 1.000 m²), la demande justifie le dépassement du plafond par une note explicative, jointe à la demande. Toutefois, l'activité en place est présente depuis de très nombreuses années et est compatible avec l'habitat ;

Considérant néanmoins que le changement d'affectation et d'utilisation ont été opérés avant l'entrée en vigueur du PRAS de 2001 et du RRU.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 03

Dossier 16-41397-2013- Enquête n° 125/14

Demandeur : M. et Mme Antoine et Muriel Cesbron et Darnaud

Situation : Avenue Molière 264

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

AVIS

La commission de concertation reporte son avis au 26 juin dans l'attente d'un reportage photographique intérieur complet (moulure, escalier, cheminée, plancher, portes, ...) à fournir pour le 23 juin au plus tard en double exemplaires, en couleur.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 04

Dossier 16-41508-2014- Enquête n° 129/14

Demandeur : Immobilière Franco Belge sa c/o M. Jacques BROMBERG

Situation : Avenue Maréchal Ney 147 b

Objet : la régularisation de la transformation de de l'extension d'une habitation en intérieur d'ilot et construction d'un garage et d'une piscine non couverte

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41508-2014 introduite le 14/02/2014 par la S.A. Immobilière Franco Belge c/o Monsieur Jacques BROMBERG et visant la régularisation de la transformation de de l'extension d'une habitation en intérieur d'ilot et construction d'un garage et d'une piscine non couverte sur le bien sis Avenue Maréchal Ney 147 b ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 48 bis & ter SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et de volume ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 3 du permis de lotir n° 188 - délivré le 14/05/1969 à Mme G. Capelle et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir pour les raisons suivantes : destination (construction en zone de jardin) et implantation de la construction principale ;

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 l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2014 au 26/05/2014 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2014 : dépôt de la demande ;

24/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

12/05/2014 au 26/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service Vert le 02/05/2014 ;
- Service Technique de la Voirie le 07/05/2014 ;

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

- Vivaqua le 20/05/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale, de gabarit Rez avec toiture habitable sur 1 niveau, s'implante en intérieur d'ilot, et en 3^{ème} fille depuis l'avenue Maréchal Ney.
Le terrain s'inscrit dans l'ilot compris entre l'avenue Maréchal Ney au Sud, l'avenue du Prince d'Orange à l'Est et au Nord, et l'avenue du Gui à l'Ouest ;
- Le terrain jouxte les jardins des habitations voisines, et le terrain au Nord est non bâti et planté de nombreux arbres à haute tige. De ce fait, la maison s'inscrit dans un environnement préservé, verdurisé, et peu bâti ;
- La maison d'habitation faisant l'objet de la demande s'implante en partie Est du terrain. Une piscine non couverte jouxte la façade Ouest de la maison et un car-port et zones de manœuvre carrossable occupe la majeure part de la partie Ouest du terrain ;
- Les abords de la maison sont aménagés de manière paysagère ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- La fermeture du car-port situé en façade Ouest et agrandissement en façade Nord, pour une superficie approximative de 49 m² ;
- L'aménagement d'une chambre à coucher supplémentaire au droit de l'extension, en façade Nord (17 m²) ;
- Le changement d'utilisation des 2 garages couverts (façade Ouest), en locaux de rangement et buanderie ;
- La construction d'un car-port à la limite Ouest du terrain, et destiné à abriter 3 véhicules, pour une superficie approximative de 45 m² ;
- L'aménagement d'accès carrossables et zones de manœuvre au droit du car-port ;
- L'agrandissement de la lucarne en façade arrière (retournement angle) ;
- La création de 2 lucarnes (dont 1 extension) en toiture de l'extension de l'ancien car-port ;
- La création d'une piscine non couverte le long de la façade latérale de gauche (Ouest) d'une superficie approximative de 43 m² ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande se situe sur 2 parcelles ayant été réunies suite à la modification du Permis de Lotir 239, intervenue le 11/09/1979. Dès lors, le bien est intégralement soumis aux prescriptions du Permis de Lotir 188 ainsi que du PPAS n° 48 bis & ter, pour les éléments non prévus par le permis de lotir ;
- Les extensions exécutées améliorent les qualités d'habitabilité de la maison, en lui offrant notamment des espaces de séjour et une chambre à coucher supplémentaires ;
- Le projet augmente la superficie bâtie de 154 m², et intervient en intérieur d'ilot peu bâti ;
- La densité de la parcelle, fixée par le PPAS, à défaut d'être fixée par le permis de lotir à 0,25. Or, les calculs d'augmentation de superficie bâtie prise en compte dans le calcul de la densité (319,9 m² (situation existante) + 49 m² + 17 m² + 45 m²) laisse apparaître une superficie bâtie de 430,9 m², soit une densité de 0,20 ;
- La suppression du garage intégré à la maison et la construction de la piscine au droit de l'ancien accès carrossable aux garages a entraîné la construction d'un car-port accompagné d'importantes zones de manœuvre, à proximité directe des fonds de jardins des propriétés voisines ;

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

- Le projet améliore les aménagements paysagers des abords directs de la maison, tout en conservant également la hiérarchie des volumes du bâtiment ;
- Le projet aménage de nouveaux espaces sous toiture et adapte ou ajoute des lucarnes en respectant la typologie des dispositifs existants et en conservant la lisibilité des toitures recouvertes de chaume ;
- Le projet prolonge néanmoins les circulations automobiles vers l'arrière du terrain, au détriment de la préservation du couvert végétal de l'intérieur de l'ilot ;
- L'aménagement de la piscine est complémentaire à la zone de jardin et ne nuit pas au voisinage, vu les distances maintenues par rapport aux limites séparatives des terrains ;

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

- En ce qui concerne le motif les dérogations au PPAS, la demande :
 - Ne respecte pas le prescrit des implantations en zone de jardin, notamment pour le car-port, situé à proximité des jardins des terrains voisines, dans une zone très peu bâtie, et engendre d'importantes surfaces de circulation automobile. La construction abritant les 3 véhicules est implantée à proximité de la limite mitoyenne Nord et ne permet pas la plantation et l'entretien d'une haie vive, caractérisant les aménagements entre parcelles de cette zone du territoire de la Commune ;
 - Supprime les garages existants et entérine la construction de la piscine au droit des anciennes zones de manœuvre, ce qui peut s'envisager au regard des spécificités des lieux, et dans la mesure où les abords de la maison sont réaménagés de manière paysagère. Toutefois il s'indique de relocaliser 2 emplacements de stationnement vers le Sud de la parcelle et intégrés à un aménagement planté de qualité, sans superstructure ;

- Transforme la toiture afin de pouvoir aménager des espaces de chambre supplémentaires, et propose, pour se faire, la construction de nouvelles lucarnes. La lucarne plus importante en façade Nord permet de conserver la lisibilité de la toiture originelle et est située à bonne distance de la limite de séparation de parcelles. Elle n'est donc pas intrusive pour l'intérieur de l'ilot ;
- En ce qui concerne le motif des dérogations au Permis de Lotir, la demande :
 - Inscrit l'extension Nord en léger débord de la zone d'implantation, toutefois, au vu des aménagements paysagers subsistant, et du caractère ponctuel de ce dépassant, la dérogation peut s'envisager car elle permet l'aménagement d'espaces de vie supplémentaires ;
 - Aménage un car-port destiné à abriter 3 véhicules, et ce entièrement en zone de jardin du permis de lotir (zone non aedificandi), ce qui ne peut se concevoir au vu des spécificités des lieux et de la proximité de la construction avec la limite parcellaire. Il s'indique de relocaliser 2 emplacements de stationnement soit en zone de bâtisse sous forme de volume fermé et intégré à la construction principale, soit de les relocaliser en les intégrant à un aménagement paysager vers la limite Sud (implantés à droite à la sortie de la voirie d'accès) et en minimisant toute superstructure ;
 - Densifie de manière inappropriée le bâti sur la parcelle, dépassant de peu le prescrit du Permis de Lotir, limitant l'occupation à 10% de la superficie de la parcelle. Cet objectif peut être atteint en supprimant le car-port existant et en intégrant 2 emplacements de stationnement comme évoqué précédemment ;

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 le car-port, les accès carrossables et les zones de manœuvre, au profit d'un aménagement paysager de pleine terre ;
- Relocaliser 2 emplacements de stationnement vers le Sud de la parcelle (implantés à droite à la sortie de la voirie d'accès), intégrés à un aménagement paysager et en minimisant toute superstructure, de sorte à ne pas nuire aux qualités des jardins voisins ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions et la piscine peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet dans son contexte paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les circulations automobiles seront moins intrusives pour l'intérieur de l'ilot ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 05

Dossier 16-41535-2014- Enquête n° 130/14/14

Demandeur : Monsieur Jean-Claude Van Gucht

Situation : Chaussée d'Alseberg 849

Objet : la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements et la mise en conformité du rez commercial

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41535-2014 introduite le 26/02/2014 par Monsieur Jean-Claude Van Gucht et visant la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements et la mise en conformité du rez commercial sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 849;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un axe structurant avec liseré commercial;

Repérage RRU - publicité

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale,

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 à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2014 au 26/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/02/2014 dépôt de la demande

25/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

12/05/2014 au 26/05/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/06/2014:séance publique de la Commission de concertation

- Vu l'avis de Vivaqua émis le 19/05/2014

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 essentiellement d'immeuble mixte de commerces au rez-de-chaussée et logement aux étages ;
- La chaussée d'Alseberg comprend dans ce tronçon un liseré commercial qui se prolonge jusqu'au centre de la commune et fait déjà partie du noyau commercial et dynamique « Xavier de Bue »
- La parcelle, orientée Est à rue et Ouest côté intérieur d'îlot, comprend dans le dernier permis sur la parcelle n°16-3509-1928:
 - un immeuble mitoyen à front de parcelle qui présente un gabarit de R+2 et toiture, affecté en commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages ;
 - une annexe au rez-de-chaussée en limite mitoyenne gauche de la parcelle ;
 - une cour arrière à droite et derrière cette annexe ;
 - un bâtiment arrière implanté derrière la parcelle de gauche n° 851 de gabarit R+ toiture, et accessible via la cour

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve un programme mixte de commerce au rez-de-chaussée et divise le logement existant en 3 appartements 1 chambre ;
- Conserve le gabarit général des étages et ajoute une lucarne en façade arrière pour la chambre de l'appartement dans les combles ;

- Demande la mise en conformité de la cour arrière au profit du commerce et l'extension de celui-ci dans le bâtiment arrière au profit de la grandeur du commerce

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance, la note explicative et l'historique du dossier ;

Vu le permis de 1923 qui porte sur la création d'une cuisine sur une grande partie de la cour en fond de parcelle ;

Vu les photos aériennes de 1953 qui établissent que la cour était déjà couverte ;

Vu les travaux exécutés avant 1962 et la situation du bien en liseré commercial ;

Considérant que la superficie commerciale en résultant, présente une taille moyenne et plus adaptable;

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

- Le maintien d'une affectation mixte de commerce et logements dans ce tronçon de chaussée participe au développement et au dynamisme économique de ce noyau commercial et répond au bon aménagement des lieux ;

- La division du logement existant peut s'envisager, mais la densité prévue est trop importante au vu des surfaces utilisables et de la coupe de l'immeuble, notamment dans les combles ;

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

- En ce qui concerne la mise en conformité du rez-de-chaussée :

- Le projet de couverture prévoit de grands lanterneaux qui assurent l'éclairage naturel des locaux, dont les parois sont indépendantes de la structure de toiture et peuvent être modifiées, sans nécessiter de permis ;

- La couverture existante présentent cependant une finition peu esthétique et qu'il s'indique de la couvrir d'une toiture verte ;

Considérant qu'il existe des types de toiture verte extensive de poids extrêmement léger et que la structure de la toiture peut être facilement renforcée ;

- En ce qui concerne la division du logement en trois unités:

- Vu le gabarit général de cette immeuble et son peu de profondeur aux étages, elle ne permet que la création d'appartements 1 chambre dont celui des combles, au vu de la coupe et du peu de hauteur pour des pièces de jour, n'offre pas de belles qualités et qu'il s'indique dès lors d'implanter dans cet espace les chambres d'un appartement duplex dont les pièces de jour seront implantés au deuxième étage ;

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

- En ce qui concerne l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, prescription générale 0.6 du PRAS, la mise en conformité de la couverture totale de la cour peut se justifier au regard de l'historique de cette couverture, les objectifs des diverses réglementations en vigueur, et moyennant la création d'une toiture verte extensive, afin d'améliorer cet intérieur d'îlot et la vue depuis les nouveaux logements projetés ;

- En ce qui concerne les dérogations à la profondeur de bâtisse et au maintien d'une surface de terre arable sur la parcelle, article 4 et 13 du titre I du RRU, la mise en conformité de la couverture totale de la cour est acceptable au vu :

- de l'historique du dossier, des travaux exécutés avant 1953 ;

- de la législation existante à cette période;

- de la présence du liseré commercial qui couvre le bien et la surface commerciale plus adaptable résultant des travaux ;

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 :

- Créer une finition de toiture verte extensive sur la couverture peu esthétique de l'annexe arrière;

- Limiter à deux unités de logement la division des étages et créer un duplex entre le deuxième étage (pièces de jour) et les combles (pièces de nuit) ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles conservent la majorité du programme de la demande

- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une amélioration :

- de finition de la toiture de l'extension du projet ;

- de l'aménagement des logements ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la dimension des logements et l'esthétique présentée par la toiture de l'extension;
- d'améliorer cet intérieur d'îlot ;

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 les modifications en plans, coupes et élévations, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

Les dérogations au RRRU titre I article 4 et 13 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ; et moyennant les modifications à apporter au projet

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 06

Dossier 16-41530-2014- Enquête n° 127/14

Demandeur : Monsieur et Madame Edouard et Pauline SIMON

Situation : Rue Camille Lemonnier 135

Objet : la démolition d'un immeuble et la reconstruction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41530-2014 introduite le 25/02/2014 par Monsieur et Madame Edouard et Pauline SIMON et visant la démolition d'un immeuble et la reconstruction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Camille Lemonnier 135;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régionale d'Urbanisme en matière de profondeur entre mitoyen.

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

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

- Dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'implantation et gabarit, chapitre 2 – section 1 – article 4 profondeur « Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors sol ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne pas dépasser de plus de 3mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » en ce que le projet prévoit au rez-de-chaussée de dépasser le profil mitoyen le plus profond (nouveau mur mitoyen le long de la terrasse) et le projet prévoit aux étages de dépasser le profil mitoyen le moins profond de + de 3mètres ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2014 au 26/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2014 dépôt de la demande

29/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

12/05/2014 au 26/05/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

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

- o Service Technique de la Voirie le

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

- *VIVAQUA – le 20/05/2014- ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :*

Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par HYDROBRU qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement auprès des services compétents.

Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :

- *Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;*
- *Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;*
- *La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants.*
- *Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine public ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables.*

- *Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus).*

4 : description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande comporte principalement des immeubles à appartements multiples et quelques maisons unifamiliales ;
- o La maison d'habitation est située le long de l'avenue Camille Lemonnier, à proximité de la Place Guy d'Arezzo ;
- o La maison sur laquelle porte la demande (n°135) présente un gabarit R+2+toiture à versants ;
- o Celle-ci date de 1959 et ne présente pas des qualités architecturales remarquables ;
- o L'immeuble de gauche (n°137) présente un gabarit R+1+Toiture à la mansard. Il est moins profond que la maison que fait l'objet de la demande ;
- o L'immeuble de droite (n°133) présente un gabarit R+3+Toiture plate. Il est (en situation existante) plus profond que la maison qui fait l'objet de la demande ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La démolition de la maison existante ;
- o La reconstruction d'une maison unifamiliale ;

6 : motivation sur la demande

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

- o Démolition de la maison existante :
 - a) La maison existante datant de 1959 présente peu de qualité du point de vue de son aménagement intérieur. En effet, les locaux sont étriqués et les espaces de circulations prennent beaucoup de place ;
 - b) L'option de la démolition a été choisie par le demandeur pour des raisons d'ordre technique, esthétique et économique. Ce choix a été posé, en concertation avec leur architecte, étant donné les nombreuses difficultés techniques qu'auraient impliqué des travaux de grosse rénovation au niveau des mesures de stabilité à mettre en œuvre, de la démolition dans le choix des matériaux, de la circulation et de l'organisation du chantier (transport de matériaux, etc)
 - c) Cette démolition pourrait s'envisager. Cependant, celle-ci ne peut en aucun cas entraîner une dégradation des qualités de l'habitabilité de l'habitation, ni une diminution de la qualité de l'esthétique de la façade visible depuis l'espace public.
- o Le nouvel aménagement intérieur améliore les qualités d'habitabilité de la maison. En effet :
 - a) Il est prévu une nouvelle circulation avec mise en place d'un ascenseur desservant tous les étages (y compris la cave) permettant de mieux structurer et agrandir les locaux habitables;
 - b) Les pièces de vie au rez-de-chaussée sont plus en adéquation avec le mode de vie actuel : grande cuisine ouverte, spacieux séjour avec baies totalement vitrées avec vue sur le jardin ; grande terrasse en contact avec le séjour et permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie ;
 - c) Au 1^{er} étage : suppression de 4 chambres au profit de 2 grandes chambres confortables accomodées chacune d'une salle de bain ;
 - d) Au 2^{ième} étage : suppression de 3 chambres étriquées au profit de 2 grandes chambres confortables accomodées chacune d'une salle de bain ;
 - e) Un étage supplémentaire au 3^{ième} étage entre mitoyen afin d'inscrire une grande pièce polyvalente avec accès à une terrasse ;
- o La nouvelle façade avant proposée par contre ne propose pas une solution de qualité. En effet, celle-ci est moins riche que la façade existante (mi-classique par le choix des matériaux, mi-contemporaine par la disposition des baies de fenêtres) et ne peut pas s'envisager ; Il y a lieu de proposer une variante en marquant la différence d'époque avec les constructions voisines en lui donnant un aspect davantage contemporain ;

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

- o Terrasse 3^{ième} étage : Bien que le propriétaire de la maison de gauche (n°137) soit le propriétaire de la maison faisant l'objet de la demande, celui-ci marque donc son accord sur les servitudes de vues depuis la nouvelle terrasse située au 3^{ième} étage (permettant ainsi le

respect du code civil). Cependant, le jour où les propriétés seront revendues, un problème de servitude de vue se posera : il y a lieu de prévoir un recul de 1,90m verdurisé;

- Respect du code civil en matière de mur mitoyen : les nouveaux murs mitoyens prévus devront être porteur et en matériau plein sur 30cm;
- Côté rue, le jardinet est maintenu et mis en valeur : une haie basse à feuilles persistantes est prévue dans le but de créer une harmonisation avec les plantations des jardins à front de l'alignement qui existent dans cette rue ;
- Parking : la maison dispose d'un double garage existant, accessible par une servitude commune en intérieur d'îlot. Ce garage dispose d'un accès direct au fond du jardin ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation et gabarit, chapitre 2 – section 1 – article 4 profondeur «Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors sol ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne pas dépasser de plus de 3mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » :

- Le dépassement de bâti de plus de 3 mètres par rapport à la maison voisine de gauche peut se justifier vu l'implantation particulière des façades arrières de cette rangée de maisons et le faible impact que ce dépassement aura sur l'habitabilité de la maison voisine de gauche (orientée au Sud du projet) ni de la maison voisine de droite, beaucoup plus profonde ;

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 une nouvelle façade avant en marquant la différence d'époque de la nouvelle construction avec le cadre bâti en lui donnant un aspect davantage contemporain ;
- Terrasse 3ième étage : Prévoir un recul verdurisé (zone de toiture verte) de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement l'esthétique de la façade ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite

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

Considérant 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 / 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 présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU (article4) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 7

Dossier 16-40644-2012- Enquête n° 119/14

Demandeur : Monsieur Michel BINAME

Situation : Rue Alphonse Asselbergs 7

Objet : la démolition d'un garage avec atelier et la construction d'une maison unifamiliale avec un triple garage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40644-2012 introduite le 17.07.2012 par Monsieur BINAME et visant la démolition d'un garage avec atelier et la construction d'une maison unifamiliale avec un triple garage sur le bien sis Rue Alphonse Asselbergs 7;

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:

- o Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : §1, 1°
- o Art. 6 Toiture (hauteur) : §1, 1°, 2°

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24.09 au 08.10.2012 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o la perte d'ensoleillement due au projet pour le voisin de gauche et pour un bien situé chaussée d'Alseberg (2 maison + loin que l'angle)

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17.07.2012: dépôt de la demande

06.09.2012: accusé de réception d'un dossier complet

24.09.12 au 08.10.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/09/2012 au 08/10/2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24.10.2012: séance publique de la Commission de concertation

24.10.2012: avis de la Commission de concertation

06.11.2012: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

20.11.2012: envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation

04.01.2013 : notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable conditionnelle portant sur les de dérogations sollicitées

24.01.2013: envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction,

06.11.2013: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique,

02.12.2013 : accusé de réception d'un dossier complet (126/1)

27/01/2014 au 10/02/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/03/2014: dépôt de la demande modifiée ne 126/1 – al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique,

18/04/2014: accusé de réception d'un dossier complet (126/1)

12/05 au 26/05/2014: enquête publique sur la demande telle que modifiée

4 : description Sitex

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

- o Le commerce situé à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Alphonse Asselbergs couvre la totalité de la parcelle. Il se développe le long de la rue Asselbergs avec un gabarit R puis deux garages et un atelier au 1^{er} étage,
- o La parcelle y est très peu profonde (+/- 5m),
- o La maison voisine de gauche présente un gabarit R+2+T,

- Le bien est situé au sud des jardins de la chaussée d'Alseberg,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de l'atelier et des garages,
- la construction d'une maison unifamiliale de 3 chambres et d'un garage de 3 voitures au rez-de-chaussée, d'un gabarit R+2+étage en recul

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- Le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale qui ferme le front bâti du bas de la rue,

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

- Vu la particularité des lieux et la proximité de l'angle de la rue, la parcelle est très peu profonde. Le projet couvre l'ensemble de la partie de la parcelle concernée par le projet,
- Le programme d'une maison unifamiliale répond au caractère résidentiel du quartier et ferme le front bâti,
- Le gabarit de l'étage en recul dépasse le profil de la construction voisine de gauche ; implanté en faible recul, il est visible dans la perspective de la rue,
- L'augmentation de gabarit (1 niveau + 1 niveau en retrait) par rapport à la situation existante accentue l'ombre portée vers les jardins de la chaussée d'Alseberg; cependant, un seul niveau supplémentaire permettrait de réduire l'héberge du pignon en attente et de créer un volume de raccord entre les différents gabarits,
- Le gabarit R est maintenu entre le projet et l'immeuble d'angle, ce qui permet de conserver une percée de lumière vers les parcelles de la chaussée d'Alseberg,
- Le garage 3 voitures crée une très large porte en façade; cette capacité de stationnement est importante pour une maison unifamiliale de type urbaine et ne permet pas de réserver un emplacement pour le projet,

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 l'étage en recul, revoir la façade avant en conséquence, afin de réduire l'impact du projet sur les parcelles situées au nord du projet,
- Affecter un garage à la maison,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'une maison unifamiliale peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que seul l'étage en retrait est mis en cause,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ombre portée du projet est trop importante sur les parcelles voisines,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'étage en retrait est fortement visible de la rue et accentue trop fortement l'ombre sur les parcelles situées au nord du projet,

8 : Description demande telle que modifiée du 24.03.2014 en 126/1, al 4

Considérant que la demande telle que modifiée vise :

- la rehausse d'un étage sur l'atelier en structure légère, pour organiser un duplex unifamiliale de 2 chambres avec un garage de 1 voiture et un garage de 2 voitures au rez-de-chaussée,
- le changement d'utilisation de l'atelier (1^{er} étage) en logement,
- l'isolation de la façade maintenue à partir du 1^{er} étage (0.20m),
- l'isolation des façades et pignons arrière (à partir du 1^{er} étage, avec empiètement sur les parcelles voisines),

9 : 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 à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), art. 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (saillies),
 - application de la prescription 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques),
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05 au 26/05/2014 inclus, et :
- l'absence de réclamation ou observation

10 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- Le projet prévoit la rehausse d'un atelier existant en vue d'aménager un duplex de deux chambres. Le nouveau gabarit R+2 ferme le front bâti du bas de la rue,
- La pose d'un bassin d'orage est difficile dans un bâti existant,

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

- Vu la particularité des lieux et la proximité de l'angle de la rue, la parcelle est très peu profonde. Le projet couvre l'ensemble de la partie de la parcelle concernée par le projet,
- Le programme d'un logement unifamiliale répond au caractère résidentiel du quartier et ferme le front bâti,
- Le gabarit du 2^{ème} étage est renforcé par un large oriel en surplomb de la façade latérale également, ce qui accentue l'importance de cet oriel, et porte la largeur de l'oriel à la largeur de l'étage inférieur,
- L'augmentation de gabarit (1 niveau) par rapport à la situation existante crée un volume de raccord entre les différents gabarits,
- Le gabarit R est maintenu entre le projet et l'immeuble d'angle, ce qui permet de conserver une percée de lumière vers les parcelles de la chaussée d'Alseberg,
- Les deux garages (3 voitures au total) permettent de réserver un emplacement pour le projet, et conserver 2 emplacements pour le commerce,
- Les pièces d'eau sont situées le long du mur mitoyen de gauche, au 1^{er} et au 2^{ème} étage, correspondant aux niveaux des chambres de la maison voisine. Des précautions doivent être prises afin de limiter les nuisances sonores des machines et des prises d'eau vers la maison voisine,
- Les baies donnant sur la toiture plate du commerce seront en verre opalin (chassis fixe ou basculant) afin de respecter le code civil,

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : vu la configuration des lieux, le projet se situe à l'étage d'un garage existant. La totalité de la parcelle est bâtie en situation existante,
- le débordement de la façade latérale crée une extension latérale du mur mitoyen qui accentue la volumétrie du projet vers l'intérieur d'îlot,
- art. 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (saillies) : le 2^{ème} niveau déborde de l'alignement de la façade et est en porte-à-faux vis-à-vis de la façade latérale de droite, en porte à faux sur la toiture plate du commerce existant, ce qui accentue l'importance de l'oriel (dérogation non sollicitée). En façade avant, l'oriel permet de renforcer le projet. Son épaisseur est relativement faible et dès lors, ne crée pas de surplomb important sur le trottoir,
- application de la prescription 2.5.2. du PRAS : les différences d'épaisseur de la façade avant crée un événement peu esthétique,
- Les pièces de vie ne sont pas suffisamment éclairées de manière naturelle (dérogation au RRU en matière d'habitabilité, non sollicitée),
- Le gabarit se raccorde à la maison de gauche. Il dépasse de plus de 3m l'acrotère du commerce, gabarit anormalement bas dans la rue,

11 : 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 :

- aligner la façade latérale de droite au 1^{er} étage pour la travée de la salle de bain afin de ne pas élargir le mur mitoyen au 2^{ème} étage,
- réduire le dépassant latéral du 2^{ème} étage à 1 mètre, et préciser le matériau de bardage sous ce dépassant,
- en façade avant, limiter le dépassant par rapport à l'alignement à +/- 20 cm,
- proposer le calpinage du bardage (s'il est maintenu),
- solliciter la dérogation à l'article 10 du Règlement régional d'urbanisme, titre I (oriel),
- rendre le projet conforme au RRU (Titre II) en matière d'éclairage naturel en augmentant le niveau sous linteau des baies de fenêtres de toutes les pièces de vie,
- prévoir une isolation acoustique des pièces d'eau vis-à-vis de la maison voisine de gauche (surtout pour appareils sanitaires et les machines),

- Les plans n'indiquent pas clairement l'implantation altimétrique par rapport aux bâtiments voisins et au trottoir ; en particulier, l'élévation à rue doit comporter le tracé de la dalle de sol du garage et indiquer la différence de hauteur de celle-ci avec le trottoir aux pieds d'ébrasement et au centre du seuil, ainsi que le détail du raccordement de cette dalle avec le trottoir (voir point 2.2. ci-dessous).
- Les plans doivent être complétés de minimum 2 repères altimétriques fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- o d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des aménagements de détails,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les baies de fenêtres sont trop basse,
- o supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le bon éclairage naturel des pièces de vie n'est pas atteint, et l'oriel trop imposant en volumétrie,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1-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

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus (fournir 6 exemplaires de tous les plans et 3 exemplaires des formulaires);
- o d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège;
- o de modifier les formulaires en conséquence.

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

Les dérogations au RRU - art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), art. 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (saillies), sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.06.2014
objet n°8

Dossier 16-41571-2014 - Enquête n° 122/14

Demandeur : Monsieur Yasin Ben Salem

Situation : Chaussée de Saint-Job 388

Objet : la mise en conformité du changement d'utilisation d'un restaurant en bar, de l'utilisation d'un terrain de beach volley en été et de l'installation d'une tente temporaire pour la mise en place de table en hiver

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41571-2014 introduite le 19/03/2014 par Monsieur Yasin Ben Salem et visant la mise en conformité du changement d'utilisation d'un restaurant en bar-boite de nuit, de l'utilisation d'un terrain de beach volley en été et de l'installation d'une tente temporaire pour la mise en place de table en hiver sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 388;

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

Considérant qu'une infraction urbanistique a été constatée le 6 décembre 2013 pour le changement d'utilisation d'un restaurant en bar;

Que le 4 février 2014, il a été octroyé un délai de 60 jours pour introduire une demande de permis d'urbanisme;

Que le 19 mars 2014, la demande a été introduite;

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 :

- application du Règlement communal d'urbanisme (art149 du CoBAT) en matière d'ouverture ou d'extension d'**HORECA**,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12.05 au 26.05.2014 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Une pétition et une lettre collective, signées par 120 personnes, expriment l'opposition des habitants à la demande de mise en conformité. Les nuisances provoquées par le Bar en Vol exaspèrent les riverains et perturbent gravement la vie de ce quartier.
- 21 autres lettres de riverains dont 14 demandent à être entendus, manifestent également leur opposition à la demande de mise en conformité.

- **Situation :**

- Ouverture du bar de 11h du matin à 2h du matin, 7 jours sur 7 avec la publicité « drink more, pay less)
- Installation : des tentes sont installées dans la cour tout l'hiver ; dès le printemps, la cour est transformée en terrasse et terrain de beach volley.
 - C'est un quartier résidentiel, ce qui signifie :
 - Limitation sonore nocturne est de 45dB, imposée par la Région de Bruxelles-Capitale,
 - De nombreuses institutions d'aide aux jeunes s'y sont installés (Maison pour Jeunes Filles ; extension de la Clinique Fond Roy) : une boîte est incompatible avec le projet de ces institutions.
 - La réglementation en matière de gardiennage privé impose de lourdes contraintes en matière de surveillance → crainte d'altercations entre les sorteurs imposés par la loi et la clientèle

- **Conséquences directes :**

- Pollution sonore - tapage nocturne et diurne sonores: éclats de voix, chants, hurlements, klaxons, attroupements devant les habitations, cavalcades, bruits de verres jetés dans un container dans la cour
- Pollution de l'air : même si aucun menu n'est affiché, un barbecue est parfois improvisé, installé à proximité des limites mitoyennes. Les fumées se répandent dans les habitations voisines qui doivent garder leurs fenêtres fermées en été.

- Pollution lumineuse : un éclairage a été installé dans la cour adjacente, et l'éclairage illumine les fenêtres voisines, y compris passé minuit
- Dégradations : murs souillés d'urine et de vomi, canettes et bouteilles vides éparpillées, brûlures de cigarettes, boîtes aux lettres cassées. Le trottoir n'est pas entretenu : présence de mauvaises herbes, en hiver le trottoir n'est pas déneigé ; moto renversée ou dont la selle a été brûlée par des cigarettes
- Mobilité : voitures garées en vrac en travers du trottoir ou sur le terre-plein central (qui comporte des installations électriques) ; parking sauvage sur les trottoirs impairs entre le chemin du Kauwberg et le pont de la chaussée de Saint-Job, trottoirs impraticables le soir
- Conséquences sur la sécurité :
 - Envoi du ballon dans les jardins ou sur la rue
 - Recrudescence des cambriolages. D'ailleurs de nombreux appartements ont été désertés (dépréciation du quartier)
 - Insécurité accrue par la proximité du Kauwberg : suite à l'alcool, n'importe quel méfait peut se commettre la nuit sans témoins et agressivité des gens qui s'attroupent à l'entrée du chemin du Kauwberg, empêchant le passage pour rentrer chez soi
 - Des clients se disputent ce qui engendre parfois coups et blessures.
 - Vol de colis dans une boîte aux lettres
- Depuis son installation, l'établissement a fonctionné comme une boîte de nuit, en toute illégalité puisque la demande de mise en conformité vient à peine d'être introduite. Pourquoi, malgré les plaintes récurrentes des riverains, aucune mesure n'a-t-elle été prise pendant tout ce temps pour mettre fin à cette situation ?

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/03/2014: dépôt de la demande

25/04/2014: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Service de l'Economie le 23.04.2014

4 : description Sitex

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

- Le quartier est essentiellement résidentiel
- Le bâti se situe à l'angle de la chaussée de saint-Job et de la rue Basse,
- Du côté de la rue Basse, la cour se développe jusqu'au n°7 est en contact avec l'intérieur d'îlot,
- Le restaurant a cessé ses activités en 2011 et le permis d'urbanisme pour un HORECA n'a jamais été demandé. Le 'bar en vol' s'est ensuite installé et a obtenu le permis d'exploitation, l'agrégation de l'AFSCA et l'accord du SIAMU. Cependant le permis d'urbanisme pour le changement d'utilisation n'a pas été sollicité.
- Dans la zone de jardin, une tente temporaire de 6*12m est installée en hiver dans le but de pouvoir organiser des événements (anniversaires, apéros d'hiver, ...). En été, ce terrain est aménagé en beach-volley (20cm de sable sur un géotextile). La zone de jardin accueille également quelques fauteuils en bois, tables avec un aménagement de bar extérieur venant en relais du bar intérieur; un nouvel espace engazonné est aménagé afin de supprimer le parking occasionnel.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Le changement d'utilisation pour un bar,
- Le placement occasionnel d'une tente de 6 x 12 mètres (en hiver, jusque 22h00) pour l'organisation de fête et d'un terrain de beach volley en été,
- Le placement occasionnel de tables avec bar extérieur (en été) dans la cour,

6 : motivation sur la demande

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

- La création d'un bar dans un quartier résidentiel,

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

- Programme: le restaurant existant est transformé en bar dont l'usage est fort bruyant,
- Implantation et gabarit: la cour est largement ouverte sur l'intérieur d'îlot, l'activité génère du bruit en intérieur d'îlot,

- Aménagement des abords et couvert végétal: la cour est principalement couverte de sable (beach volley), cette zone est entourée de gazon et d'une zone plantée le long du mur mitoyen. Une grande terrasse est proposée avec un bar extérieur et la possibilité de placer 9 tables de 2 personnes,
- Mobilité et accès: le stationnement sur la parcelle n'est pas autorisé. Les utilisateurs doivent se garer dans le quartier,

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

- l'activité proposée tant à l'intérieur (bar, organisation de DJ, invitation à 'venir bouger', atmosphère très festive (page internet du bar) qu'à l'extérieur (beach volley, bar, barbecue) est trop bruyante et n'est pas compatible avec l'habitation, le caractère principalement résidentiel du quartier (à part 2 commerces et 2 restaurants),
- Les plaintes du quartier sont nombreuses et relèvent des nuisances sonores sur le site et dans le quartier, des activités extérieures sans autorisation,

Vu les explications données en séance, le commerce s'étend dans l'entièreté de la cour, ce qui porte la superficie du commerce à plus de 300m² (limite supérieure du PRAS) ;

Que les activités diurnes se prolongent souvent de manière nocturne, comme le montre les informations disponibles sur Internet, avec les conséquences directes sur le voisinage (bruit, salissement, ..) ;

Que les autres HORECA du quartier n'ont pas autant d'effet négatifs sur le voisinage ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 09

Dossier 16-41551-2014- Enquête n° 121/14

Demandeur : M. et Mme Boris Le Jan et Leonie Knox-Peebles

Situation : Avenue Albert Lancaster 63

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41551-2014 introduite le 11/03/2014 par Monsieur et Madame Boris Le Jan et Leonie Knox-Peebles et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue Albert Lancaster 63 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - ARGBC du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Art. 4.2.2 : murs œillères ;
- Art. 4.2.3 : annexe ;
- Art. 4.3.2 : gabarit en profondeur ;
- Art. 4.5 : toitures ;

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 de la construction ;

Considérant que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la chambre 01 (discordance entre plan et coupe) ;

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - ARGBC du 27/05/1999, en matière de :
 - Art. 4.2.2 : murs œillères ;
 - Art. 4.2.3 : annexe ;
 - Art. 4.3.2 : gabarit en profondeur ;
 - Art. 4.5 : toitures ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
 - Art. 4 : profondeur de la construction ;
 - Art. 6 : hauteur de la construction ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2014 au 26/05/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- La propriétaire de la maison voisine de gauche estime que les dérogations, même si elles sont minimales pour certaines, portent préjudice à la maison voisine et entraîne une dégradation de la qualité de vie.

La lumière vient du sud et sud-ouest. C'est ce qui fait l'agrément de cette situation.

Au rez-de-jardin :

Le prolongement de la demande créera un boyau de 6,50 m qui assombrira les parties arrière.

Au rez-de-chaussée :

- Même situation avec un assombrissement de la salle à manger
- La terrasse du demandeur donne directement sur leur jardin. Un mur de 190 cm devrait être créé ce qui accentue l'effet boyau.
- La profondeur dépasse celle de la maison voisine de droite.

Au niveau 1 :

Même situation qui assombrit la chambre

- Le locataire de la maison voisine de gauche avait choisi cette maison car elle est très lumineuse. A chaque étage, la lumière entre par les deux côtés des façades ce qui entraîne aussi une réduction de l'électricité. Un changement de situation pourrait avoir des conséquences sur sa décision de rester dans la maison ou de rediscuter du prix du loyer.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/03/2014 : dépôt de la demande ;

25/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

12/05/2014 au 26/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- o La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Albert Lancaster, dans le tronçon compris entre la rue de l'Équateur à l'Ouest et la rue Copernic à l'Est ;
- o La maison, de gabarit R + 1 + Toiture Mansart est mitoyenne avec une maison d'habitation de même gabarit sur la gauche. La maison voisine de droite est de type 3 façades, dont la troisième façade est dirigée vers le bien faisant l'objet de la demande présente très peu d'ouvertures. Cette maison voisine, de gabarit plus important, est distante du bien par un volume secondaire abritant un garage individuel ;
- o La maison voisine de gauche présente une annexe sur plusieurs niveaux, le long de la mitoyenneté opposée, ce qui dégage un espace résiduel peu éclairé du côté du bien faisant l'objet de la demande ;
- o 2 arbres (conifères) de très grande hauteur, se situent à l'arrière de la maison et portent ombre aux habitations ;
- o La zone de recul est aménagée en espace de stationnement, tandis que la plupart de ces avant-plans sont aménagés de manière paysagère ;
- o Le terrain bénéficie d'un beau jardin orienté au Sud ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- o L'extension des espaces de vie au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin, prolongeant l'extension existante (située à gauche) de 3 mètres, et ce sur toute la largeur de la façade arrière, ce qui engendre la prolongation du mur mitoyen de gauche de 3 mètres et de 4,50 mètres à droite ;
- o Propose d'inscrire l'extension du rez haut en retrait par rapport au volume du rez bas, de l'ordre de 210 cm, ce qui engendre la prolongation du mur mitoyen de 90 cm à gauche et 484 cm à droite. Le solde non bâti résultant de la réduction du volume est prévu aménagé en terrasse pour le séjour ;
- o Crée une circulation entre les espaces de vie, au sein de l'extension, de sorte à améliorer les accès au jardin, situé en contrebas ;
- o Crée une troisième extension au premier étage arrière, au 1^{er} étage, afin d'y aménager une 4^{ème} chambre à coucher ;
- o L'aménagement des combles sous forme de rehausse de façade arrière, le long de la mitoyenneté de droite, afin d'y aménager la chambre 3 ;
- o L'habillage de l'ensemble du pignon de droite, afin de l'unifier ;
- o Le réaménagement paysager de la zone de recul ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o Le projet tend à améliorer les conditions d'habitabilité de cette maison unifamiliale, en lui joignant des extensions relativement importantes ;
- o La maison faisant l'objet de la demande crée une transition entre un gabarit important et non mitoyen à droite et une maison d'habitation de gabarit plus réduit à gauche ;
- o Le projet recompose la façade arrière et hiérarchise les volumes de sorte à s'intégrer au cadre bâti environnant ;

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

- Le programme de la demande propose des espaces d'habitation de dimensions très généreuses, qui engendrent d'importantes extensions, au détriment, notamment de l'ensoleillement de la maison voisine de gauche située à l'Est de la demande ;
- Le jardin et les maisons sont sous l'emprise d'arbres à haute tige de grande hauteur et limitant de ce fait l'ensoleillement Sud sur ces maisons. La demande propose l'abattage de ces conifères au bénéfice d'aménagements paysagers et au bénéfice de l'ensoleillement des maisons directement concernées ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'article 4.2.2 : murs œillères du PPAS :
 - la demande propose une extension au rez bas de 3 mètres, au-delà de la profondeur du mur existant, ce qui porte la longueur du mur œillère à 6 mètres du côté de la mitoyenneté de gauche. Cette option est excessive au regard du prescrit du PPAS, car elle nuit à l'ensoleillement de cette maison voisine et enferme les espaces d'habitation entre des constructions de grande profondeur et hauteur. Toutefois, cette maison voisine pourrait également s'étendre. Du côté de la maison voisine de droite, cette extension pourrait se justifier, compte tenu de la distance par rapport au volume principal de cette maison voisine. Il s'indique dès lors de réduire l'extension du rez bas de 2 mètres, ce qui laisse la possibilité d'aménagement de la cuisine et de l'accès vers le séjour supérieur ;
 - de même, l'extension du rez haut engendre une importante atteinte en mitoyenneté de droite, et plus acceptable à gauche. Il s'indique de réduire l'extension supérieure à la profondeur du mur mitoyen existant (réduction de 90 cm). Cette option permet le maintien d'une terrasse étroite destinée à l'entretien de la façade vitrée, mais qu'il s'indique de rendre conforme aux disposition du Code Civil en matière de vues droites (recul de 190 cm par rapport aux limites mitoyennes) ;
 - la demande prévoit une troisième extension au 1^{er} étage, qu'il s'indique de réduire le long de la mitoyenneté de gauche, afin de minimiser toute prolongation de mur mitoyen. La typologie en biais peut se concevoir, moyennant une prolongation du mur mitoyen de gauche de 1 mètre maximum ;
 - la demande propose l'aménagement d'un espace de chambre supplémentaire sous toiture, sous forme d'une extension de bâti, mais limitée en largeur, de sorte à s'intégrer aux habitations voisines ;
 - En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'article 4.2.3 : annexe et 4.3.2 : gabarit en profondeur du PPAS, la demande prévoit une extension au 1^{er} étage débordant légèrement de la zone de bâtisse principale, mais cette construction, de par son implantation en biais, et moyennant les modifications de gabarit évoquées précédemment ;
 - En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'article 4.5 : toiture du PPAS, la demande prévoit des toitures plates couvrant les extensions, de sorte à en limiter l'impact, non seulement envers la façade arrière de la maison, mais également envers les habitations voisines. Ces toitures plates seront aménagées dans des proportions limitées, en terrasses d'agrément. Cette option permet également de conserver la lisibilité du bâtiment principal d'origine ;
 - En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, le projet peut se concevoir moyennant réductions de gabarit en vue d'une meilleure intégration à son environnement bâti et non bâti ;
- Considérant qu'il s'indique de confirmer la conformité de la chambre 1 au regard des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 relatives aux normes minimales d'habitabilité (hauteur sous plafond 240 en coupe et 250 en plan) ;

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

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

- réduire l'extension du rez bas de 2 mètres de profondeur ;
- réduire l'extension du rez haut de 90 cm et respecter le Code Civil en matière de vues (sans aucune rehausse) pour la terrasse résiduelle ;
- Réduire la troisième extension au 1^{er} étage en fonction de la réduction du gabarit inférieur, et le long de la mitoyenneté de gauche, afin de limiter la prolongation de mur mitoyen de gauche à 1 mètre maximum ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et l'expression des extensions peuvent se concevoir, dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à garantir l'ensoleillement des habitations voisines et à réduire l'impact des rehausses de murs mitoyens ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- d'atténuer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que l'ampleur des extensions et leur impact en ce qui concerne les murs œillère seront réduites ;

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

BDU-DU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 10

Dossier 16-41553-2014- Enquête n° 124/14

Demandeur : Monsieur et Madame Potin-Collibaut

Situation : Avenue Coghen 125

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale 2 façades

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41553-2014 introduite le 13/03/2014 par Monsieur et Madame Potin-Collibaut et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale 2 façades sur le bien sis Avenue Coghen 125;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régionale d'Urbanisme en matière de profondeur de construction ;

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 :

- o dérogation (art.153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, section 1, article 4 profondeur : » lorsque 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 3 mètres la moins profonde » en ce que 2 rehausses de mur mitoyen sont sollicitées dans la demande.

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est 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 12/05/2014 au 26/05/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Mme Delépine aimerait avoir une confirmation écrite qu'il n'y aurait pas d'extension en hauteur ni à l'avant ni à l'arrière.*
- *M. Erken attire l'attention sur les parties conservées au rez-de-chaussée qui constituent un témoignage de l'architecture des années '30. Il insiste aussi sur la qualité de la porte d'entrée, particulièrement belle, et devrait être conservée.
Bien que des travaux de rénovation seraient coûteux et contraignants, cet immeuble mérite cet effort. Il existe par ailleurs des solutions, notamment au niveau de l'isolation thermique. Il demande à être entendu.*
- *Mme Desauw n'a pas trouvé dans les documents de l'enquête d'informations à propos de la préservation du jardin. Or celui-ci possède un biotope intéressant. Ne faudrait-il pas préserver des arbres de différentes espèces, arbres fruitiers et une vigne. Elle demande à être entendue.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/03/2014 dépôt de la demande

22/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

12/05/2014 au 26/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé principalement d'immeubles ou de maisons unifamiliales en mitoyenneté ;
- o La maison sur laquelle porte la demande est mitoyenne et proche de l'avenue de Floréal ;
- o La maison qui fait l'objet de la demande, à l'architecture d'esprit moderniste, présente un gabarit R+2+toiture plate et son jardin se situe un niveau plus bas que le niveau des pièces de

vie ; Celle-ci a subi des transformations, peu flatteuses, en 1954 et 1959, notamment en façade arrière par l'ajout d'annexes multiples ;

- La maison mitoyenne de gauche (n°127) est une maison type bel-étage de gabarit R+1+toiture à versants. Son niveau de corniche est donc plus bas que le niveau de corniche de la maison faisant l'objet de la demande. Elle présente également des annexes en façade arrière et un mur mitoyen séparatif entre propriétés en « escalier » ;
- La maison mitoyenne de droite (n°123) est une maison type bel-étage de gabarit R+2+toiture plate. Elle est donc plus haute que la maison faisant l'objet de la demande. Elle présente une annexe sur 2 niveaux en façade arrière et par conséquent un mur mitoyen séparatif conséquent ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rénovation complète de la maison unifamiliale ;
- La démolition des annexes en façade arrière ;
- La création de nouvelles extensions en façade arrière ;
- Le remplacement des châssis et porte de garage en façade avant ;

6 : motivation sur la demande

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

- La démolition des annexes (datant de 1959) au profit de la construction de nouveaux volumes mieux intégrés est à encourager. En effet, les annexes actuelles sont peu esthétiques et nuisent à l'habitabilité de la maison ;
- L'organisation intérieure proposée est de qualité. En effet :
 - a) Modification de l'emplacement de l'escalier afin de pouvoir mieux structurer les espaces ;
 - b) Le rez-de-chaussée est plus en adéquation avec le mode de vie actuel : grande cuisine ouverte, spacieux séjour avec baies totalement vitrées avec vue sur le jardin ; grande terrasse en contact avec le séjour et permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie (sans devoir passer par le sous-sol) etc ;
 - c) Au premier étage : suppression d'une chambre mal positionnée (dans l'excroissance centrale en façade arrière démolie) au profit d'une chambre aux dimensions confortables, lumineuse et donnant accès à une terrasse bien implantée ;
 - d) Au deuxième étage : suppression d'une salle de bain totalement mal positionnée (dans l'excroissance centrale en façade arrière démolie) au profit de l'aménagement de 2 bureaux ayant des vues dégagées sur le jardin ;
- L'extension proposée au rez-de-chaussée s'implante entre mitoyen. La terrasse proposée ne demande pas de rehausses de murs mitoyens et offre une meilleure liaison des espaces de vie avec le jardin ;
- L'esthétique de la façade arrière proposée est grandement améliorée et apporte de la luminosité et est davantage dans l'esprit de la maison tout en lui apportant une note plus contemporaine ;

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

- Le projet respecte le code civil en matière de servitude de vue depuis les différentes terrasses. En effet :
 - a) La nouvelle terrasse au rez-de-chaussée s'inscrit entre murs mitoyens existants. L'escalier donnant accès au jardin se situe dans la même zone que l'escalier autorisé le long de la mitoyenneté de droite ;
 - b) La nouvelle terrasse au 1^{ier} étage ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens. La maison possédant un jardin, celle-ci constitue le complément extérieur de la chambre des parents et ne sera par conséquent utilisée qu'occasionnellement ;
 - c) La terrasse située au 2^{ième} étage présente un recul de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes : En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, section 1, article 4 profondeur : « lorsque 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 3 mètres la moins profonde » :

- Les rehausses demandées des murs mitoyens sont très limitées au regard de l'énorme volume central retiré dans le cadre du projet. Cette demande de dérogation est donc à mettre en parallèle avec la diminution importante du profil général de la maison, élément qui sera

profitable aux deux propriétés voisines, tant au niveau luminosité et vues, qu'au niveau esthétiques et peut donc s'envisager ;

- o La rehausse du mur mitoyen de droite au 1^{er} étage est limité en hauteur à 0.95m sur 1.60m de long et ne concernera en terme d'ensoleillement qu'une partie de la toiture plate de la maison voisine (n°123) ;
- o La rehausse du mur mitoyen de gauche au 2^{ème} étage est plus conséquent en terme de superficie (1.98m de haut sur 1.83m de large en forme de L). Cependant, le mur sera situé au Nord des fenêtres du voisin de gauche (n°127), n'engendrant aucune perte d'ensoleillement ;
- o Le voisin de droite a marqué son accord sur le projet en date du 15/04/2014. Le voisin de gauche (n°123) a marqué son accord sur le projet en date du 10/06/2014 ;
- o Respect du code civil en matière de mur mitoyen : Un mur mitoyen porteur en matériau plein devra obligatoirement être mis en œuvre ; Le choix de la finition du côté des voisins devra être approuvés par ceux-ci avant toute mise en oeuvre;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes : En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation comme ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire :

- o La suppression de l'escalier peut s'envisager au profit d'une distribution intérieure davantage logique. En effet, la photo de l'escalier existant à démolir jointe au dossier montre que celui-ci n'a rien de remarquable et peut être démonté ;
- o Le souhait de placer des châssis en aluminium de teinte foncée en façade avant ne peut s'envisager. En effet, la façade étant en brique foncée, la mise en place de châssis de teinte foncée ne permettra pas de conserver le contraste entre vide et plein existant dans le projet de base ;
- o La division proposée s'éloigne de l'esprit d'origine de la maison. La suppression de l'imposte pourrait s'envisager mais il y a lieu de prévoir des subdivisions horizontales au niveau des vitrages en collaboration avec la DMS.
- o Il en va de même pour la porte d'entrée et la porte de garage : il y a lieu de les conserver;

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 :

- a) Châssis façade avant : retrouver l'esprit d'origine de la maison en collaboration avec la DMS ;
- b) Conserver la porte d'entrée et la porte de garage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- o d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des éléments de menuiseries en façade avant ;
- o 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

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- o 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) ;
- o de modifier les formulaires en conséquence

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

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

Les dérogations au RRU titre I article 4 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 11

Dossier 16-41554-2014- Enquête n° 128/14

Demandeur : Monsieur Nicolas Jacquet

Situation : Avenue Montjoie 31

Objet : la rénovation d'une maison de rapport comptant 4 unités d'habitation et l'aménagement d'un logement dans un atelier en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41554-2014 introduite le 13/03/2014 par Monsieur Nicolas Jacquet et visant la rénovation d'une maison de rapport comptant 4 unités d'habitation et l'aménagement d'un logement dans un atelier en intérieur d'îlot sur le bien sis Avenue Montjoie 31 ;

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

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 de la construction ;

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 générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur et hauteur de la construction (articles 4 et 6) ;

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

- 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 12/05/2014 au 26/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/03/2014 : dépôt de la demande ;

29/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

12/05/2014 au 26/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/6/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le SIAMU, le 19/09/2013 ;
- Vivaqua, le 19/05/2014

4 : Description situation existante

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

- Le bien est situé le long de l'avenue Montjoie, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Floride à l'ouest et la chaussée de Waterloo à l'Est. Le terrain est bâti par un immeuble principal à rue, de gabarit R + 2 + Toiture, et par un bâtiment secondaire en fond de parcelle, accessible depuis la rue par une porte cochère inscrite sur la droite de l'immeuble principal ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est mitoyen à un immeuble de logements multiples de gabarit plus conséquent et faisant apparaître un passage carrossable menant vers les garages souterrains le long de la mitoyenneté de gauche de la maison. Sur la droite, figure un immeuble de logements du même gabarit que le bien étudié ;
- L'intérieur de l'îlot est bâti par des constructions au volume conséquent et accessibles depuis l'avenue Churchill située au Nord ;
- La construction secondaire est implantée le long des murs du fond de la parcelle et ne laisse apparaître que sa façade principale orientée au Sud et vers l'arrière de l'immeuble principal. Cette bâtisse abrite, en situation existante de droit, un atelier. Les 2 constructions maintiennent un jardin paysager intermédiaire d'une importante profondeur ;

- L'ensemble du bâti revêt des caractéristiques architecturales à préserver. Néanmoins, le façade avant n'est plus dans son état d'origine (peinture des pierres bleues et peinture de la façade de teinte jaune pâle) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la transformation et l'extension de l'immeuble avant, et propose :
 - De restructurer les espaces communs, les caves privatives et d'adapter les logements aux normes d'habitabilité actuelles ;
 - De créer une liaison plus spacieuse entre le niveau rez et de niveau inférieur du premier logement, sous forme de jardin d'hiver vitré, construit sur une cour anglaise existante en mitoyenneté de gauche. Ce nouveau volume engendrera une rehausse partielle du mur mitoyen, contigu au passage carrossable vers les garages de l'immeuble voisin de gauche. La toiture plate de cette extension sera maintenue non accessible et verdurisée ;
 - La transformation et l'extension du logement sous toiture en aménageant un volume le long du pignon en attente de gauche et destiné à améliorer les qualités d'habitabilité des espaces de vie. Ce logement bénéficie d'une terrasse non intrusive ;
- Vise la transformation de l'atelier (aujourd'hui utilisé en 2 logements en situation de fait) en habitation unifamiliale, tout en maintenant ses caractéristiques architecturales extérieures ;
- Vise la redéfinition des espaces privatifs du jardin paysager ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de 2 logements de l'immeuble avant, en augmentant la superficie des espaces de vie en améliorant l'accès du logement inférieur vers le jardin ;
- Le projet propose la reconversion de l'atelier arrière en logement unifamilial, tout en préservant les qualités architecturales de cette bâtisse ;
- Le projet permet, de par le réaménagement paysager du vaste jardin, la cohabitation des entités d'habitation avant et arrière ;

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

- Le projet propose une légère augmentation du nombre de logements par rapport à la situation existante de droit (1 unité), mais dédensifie le bâti par rapport à la situation existante de fait (1 unité de logement de moins) ;
- Les logements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité, et le logement supérieur bénéficie d'une terrasse adossée à l'important mur pignon de gauche, du fait du gabarit imposant de l'immeuble voisin ;
- Le projet préserve les qualités architecturales des immeubles avant et arrière, par le maintien de leur façade principale, sans y apporter d'intervention ;
- Le projet requalifie les proportions de la façade arrière de façon harmonieuse ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription 0.6 du PRAS, la demande, par le changement d'affectation de l'atelier arrière en logement unifamilial (compatible avec le reste des affectations voisines, soit principalement du logement), permet l'aménagement d'un logement de qualité dans un environnement paysager renforcé, ce qui rejoint les objectifs du PRAS en ce qui concerne les qualités de cet intérieur d'îlot. D'autres logements sont présents, vers l'avenue Churchill, à proximité du projet, et implantés dans des gabarits bien plus importants. Du fait de la profondeur du jardin intermédiaire, l'intimité des 2 bâtiments (avant et arrière) est préservée ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, l'extension prévue pour le logement du rez et sous-sol, permet une meilleure articulation des espaces de vie et une meilleure relation de ce logement vers le jardin paysager. Néanmoins, cette extension nécessitant une rehausse de mur mitoyen conséquente du côté du passage carrossable voisin, présente une importante profondeur, qu'il s'indique de réduire à celle du mur existante (réduction de +/- 50 cm), au bénéfice de la préservation des qualités d'habitabilité du logement voisin situé au même niveau que l'extension. De même, il s'indique de limiter l'importance de la rehausse en prévoyant une toiture à 1 versant (parallèle à la pente de l'escalier) pour cette extension (prévoir la rehausse du mur mitoyen parallèle à cette pente de

toiture). Cette option permettrait de garantir un apport de lumière naturelle au cœur du logement faisant l'objet de la demande ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet préserve les qualités architecturales principale des 2 immeubles, les interventions les plus importantes étant localisées en façade arrière du bâtiment principal, et contribuent à une requalification des volumes et proportions de cette façade ;
- Néanmoins, les plans et les photos de la situation existante diffèrent en ce qui concerne la typologie et division des châssis et portes d'accès de la façade avant du bâtiment principal. Il s'indique de préserver les châssis et la porte cochère d'origine, mais également de restituer des pierres bleues encadrant ces châssis ;

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

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

- Réduire la profondeur de l'extension inférieure à celle du mur existant (réduction de +/- 50 cm) et prévoir une toiture à 1 versant (parallèle à la pente de l'escalier) pour cette extension ;
- Diminuer la rehausse du mur mitoyen en prévoyant la surélévation parallèle à cette pente de toiture ;
- Corriger les incohérences entre les plans et la situation existante de fait en veillant au maintien des châssis et de la porte cochère d'origine ;
- Restituer l'état des bandeaux de pierre bleue encadrant les châssis ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande, le changement d'affectation de l'atelier et les extensions peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de limiter la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités d'habitabilité du logement voisin de gauche seront préservées et que les qualités architecturales de la façade avant de l'immeuble principal seront sauvegardées ;
- d'atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de l'extension inférieure sera réduite.

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 12

Dossier 16-41621-2014 (art.177) - Enquête n° 120/14

Demandeur : Monsieur Mathias Schmit - Ecole Active A.S.B.L.

Situation : Rue de Stalle de 70 à 82

Objet : PERMIS ECOLE : Transformer un immeuble de bureaux et entrepôts en école secondaire.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41621-2014 (art.177) introduite le 04/04/2014 par l'A.S.B.L. Ecole Active c/o Monsieur Mathias Schmit et visant la transformation d'un site d'entreprise en une école, sur le bien sis Rue de Stalle de 70 à 82;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité, le long d'un axe structurant couvert partiellement à cet endroit par une ZICHEE;

Considérant que la zone de protection du bien classé du « Parc Raspail » se situe à proximité direct de la parcelle de la demande ;

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

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

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.7 du PRAS
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS pour ZICHEE : modification visible depuis les espaces publics
- 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) : cette zone se situe en proximité direct du bien mais ne couvre pas celui-ci

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2014 au 26/05/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Des voisins se réjouissent de l'initiative positive de l'ouverture d'une école secondaire à Bruxelles. Ils font part cependant de quelques-unes de leurs inquiétudes :
 - Comment les abords de l'école seront-ils aménagés de manière sécurisée sachant que la rue de Stalle est un axe fort embouteillé et dangereux à traverser ?
 - En tant qu'habitants de la maison voisine, ils craignent que leur rue et les rues alentour ne deviennent le kiss&ride de l'école.
 - Ils ont acheté cette maison pour le calme environnant et craignent donc que cet aspect soit fortement compromis.
 - Un agrandissement de l'école à l'arrière du terrain est-il envisagé ? Car dans ce cas, l'accès à l'école se ferait via leur rue.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/04/2014 dépôt de la demande

15/04/2014 : accusé de réception complet sous réserve du caractère complet du rapport d'incidences auprès de l'IBGE

25/04/2014 accusé de réception d'un dossier complet de l'IBGE

12/05/2014 au 26/05/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/06/2014:séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Voirie émis le 06/06/2014, qui demande d'accompagner la demande et d'étudier plusieurs éléments pour la phase suivantes du dossier et notamment :

- La création d'une traversée protégée de la rue de Stalle ;
- La création de parking pour le personnel enseignant;
- La création de systèmes tampons en ce qui concerne la récolte des eaux pluviales et leur rejet dans le puits de l'Ukkelbeek actuellement en cours d'inspection par l'IBGE;

Vu l'avis de VIVAQUA émis le 19/05/2014

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par une typologie d'immeuble très diversifiée présentant un ordre ouvert et semi-ouvert formé essentiellement de groupement de maisons unifamiliales, de petits immeubles mixtes de commerce et logement, et d'immeubles d'entreprise de grand gabarits
- La rue de Stalle comprend en outre dans le tronçon proche de la demande la Chapelle de Stalle et le parc Raspail classé, dont le périmètre de protection jouxte la parcelle du demandeur;
- La grande parcelle, orientée Nord à rue et Sud vers l'intérieur de l'îlot :
 - présente une grande largeur de façade de +/- 38mètres,
 - s'élargit en intérieur d'îlot derrière les jardins
 - des maisons voisines de gauche n° 68, 66 et pour partie 64 rue de Stalle, soit +/-14 mètres ;
 - de la maison voisine de droite n° 84 rue de Stalle ;
 - se rétrécit en fond de parcelle sur la profondeur de l'entrepôt existant du côté droit de la parcelle ;
- Elle comprend, en situation existante :
 - Une zone de recul à font de voirie de +/-5 mètres qui présente un aspect paysager de grande qualité et marque les abords de l'axe structurant ;
 - Un bâtiment avant de gabarit R+1 à affectation de bureaux, disposant d'une grande entrée carrossable le long de la limite parcellaire gauche du projet, celle-ci présentant une partie de pignon en attente de la maison n° 68, vu l'implantation de cette dernière à front de rue;
 - Un petit bâtiment rez-de-chaussée implanté contre la mitoyenneté arrière des jardins 68, 66 et pour partie 64 rue de Stalle, affecté en logement et comprenant un garage contigu ;
 - Un très important dépôt (comprenant quelques bureaux accessoires) occupant tout le fond de parcelle sur une profondeur de +/-25mètres et de gabarit R+ Shed de toiture ;
 - Un second grand entrepôt (comprenant quelques bureaux accessoires), implanté le long de la limite droite de la parcelle à partir de son élargissement derrière le jardin du n84, de profondeur de +/-25 mètres et également de gabarit R+ Shed de toiture ;
 - Un bâtiment bas rez-de-chaussée de liaison entre le bâtiment avant et l'entrepôt de droite de la parcelle affecté en bureaux
 - Un parking et zone de manœuvre entre tous ces bâtiments ;
 - Le site dispose d'un espace de livraison en zone de voirie ;
- **La parcelle est entourée par :**
 - Les maisons mitoyennes groupées du Clos Van Exter, permis de lotir n° 431, de gabarit R+1+toiture et leur fond de jardin en limite mitoyenne gauche au-delà des jardins des maisons mitoyennes au projet de la rue de Stalle ;
 - Un terrain non bâtis sur lequel existe un permis de lotir n°498, pour 10maisons également de gabarit R+1+toiture derrière la limite de fond de parcelle ;
 - En limite latérale droite en partant du fond de parcelle :
 - Le fond de parcelle de « l'ancien four industriel » pour lequel un permis d'urbanisme n°39684, d'affectation mixte et de logement en intérieur d'îlot a été délivré en date du 30/08/2011 et prorogé le 04/09/2013 ;
 - Les fonds de jardin de la maison implantée 86 rue de Stalle

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Modifie l'affectation d'activité mixte en équipement d'intérêt collectif, afin d'implanter une école secondaire sur le site ;
- Porte sur plusieurs phases d'implantation sur le site :
 - une première phase d'implantation pour 100 élèves divisés en 4 classes pour la première année secondaire dès septembre prochain, ce qui nécessite la pose de bâtiments provisoire sous forme de « containers » dans la cour intérieure, devant le bâtiment d'entrepôt de droite ;

- une seconde phase pour les deux premières années dès l'automne prochain pour 8 classes ;
- une évolution dans le temps pouvant atteindre une capacité totale de 550 élèves environ et nécessitant la surélévation de certaines parties des entrepôts;
- Organise dans la présente demande le site pour :
 - Le bâtiment avant:
 - avec l'entrée piétonne via l'entrée piétonne principale existante du site à droite du bâtiment avant ;
 - y localise un espace polyvalent et la cantine au rez-de-chaussée et conserve l'entrée cochère pour les accès voitures et chantier ;
 - implante dans l'étage existants et rénové 7 classes et 2 plus petites et leurs sanitaires ;
 - lui ajoute du côté cour une cage d'escalier de secours à proximité de l'entrée cochère pour répondre à l'avis du SIAMU ;
 - le bâtiment de liaison à droite du site, l'implantation des bureaux de surveillance et direction ;
 - deux grands entrepôts en zones d'ateliers ;
 - l'habitation du concierge dans le logement existant et rénové et qui dispose d'un jardinet devant la maison et séparant celle-ci de la cour de récréation ;
 - les cours de récréation en deux zones :
 - la première à l'avant, délimitées par la pose des containers et l'implantation de parking vélos en continuité de l'accès carrossable de gauche de la parcelle ;
 - la seconde en limite latérale gauche du site et derrière le logement de concierge
- Implante quelques emplacements de parcage dans la seconde cour ;

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance, et notamment :

- Le fait de l'origine des utilisateurs du site, qui viennent majoritairement des communes de Forest et Saint-Gilles;
- Une proposition
 - de zone de dépose des enfants en dehors du flux important de voitures de la rue de Stalle aux heures de pointe, en profitant de la zone de livraison du site convertie à cet effet;
 - de l'agrandissement de la zone d'interdiction parking devant l'entrée carrossable du site afin de pouvoir y garer un car scolaire ;
 - de traversée sécurisée de l'axe structurant et une organisation prônée de la dépose des enfants via le petit parking du Parc Raspail afin d'éviter la traversée du site propre du Tram

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

- L'implantation d'une école secondaire sur ce site proche du centre de la Commune assure une bonne répartition des équipements scolaires ;
- La proximité directe de plusieurs moyens de mobilité à proximité immédiate du site permet d'assurer un accès via la mobilité douce et les transports en commun de l'établissement ;
- La proposition présentée en séance de créer
- une zone de dépose des enfants en espace public peut s'envisager en aménagement provisoire mais il s'indique de créer un espace de dépose partiellement en zone de recul et espace privé devant l'entrée carrossable en agrandissant celle-ci et de n'envisager la zone de livraison que pour le parcage occasionnel des cars ;

Considérant que cet aménagement conserve la qualité de l'espace paysager de la zone de recul du site, ce qui s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de cet axe structurant et assure le maintien des vues vers et depuis les sites classés proches du projet ;

- La proximité du petit parking du Parc Raspail permet d'assurer une dépose des enfants côté ville de l'axe structurant et qu'il s'indique de prévoir une surveillance aux heures d'entrée et de sortie du site pour assurer la traversée piétonne de la rue de Stalle et empêcher la traversée du site propre des transports en commun, dont l'aménagement présenté en séance pourrait répondre au bon aménagement des lieux ;
- Le projet crée une séparation claire de l'entrée piétonne du site par rapport à celle carrossable et des vélos ;
- La première phase de travaux réhabilite le bâtiment avant pour y planter une série de classes à l'étage, ce qui répond au bon aménagement des lieux, notamment grâce au recul planté existant le long de la voirie, ce qui assure une zone de transition par rapport à celle-ci ;
- L'ajout de la cage d'escalier extérieure s'inscrit dans les volumes bâtis environnant et s'inscrit dans les objectifs de développement durable ;

- Le maintien du logement existant sur le site, sa rénovation et la création de son petit espace de jardin assure la sécurité en dehors des horaires scolaires, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La première phase de travaux crée un premier aménagement paysager du site en prévoyant un écran arbustif en limite de parcelle gauche, le long des jardins des maisons du clos Van Exter, ce qui participe à l'amélioration de cet intérieur d'îlot ;
- L'implantation projetée de la présence demande conserve les gabarits existants et à terme permettra de verduriser d'avantage les abords des zones de jeu, ce qui participera à l'amélioration de cet intérieur d'îlot et des vues depuis les locaux de cour ;

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

- Le programme partiel de la présente demande comprend un espace de parking en zone de récréation, ce qui semble peu adapté vis-à-vis de la sécurité des enfants ;
- La taille prévue de l'établissement en situation finale nécessitera dans e projet futur l'implantation de parkings intégrés au site et en proportion du nombre de personnes travaillant sur le site ;
- Le dossier n'est pas très précis en ce qui concerne les accès du chantier sur le site et l'organisation de celui-ci et qu'il s'indique de clairement déterminer l'accès carrossable du site pour assurer le maintien de cour de récréation sécurisée ;
- La demande ne comprend pas de bassin d'orage et qu'il s'indique de réfléchir à une bonne gestion des eaux de ruissellement répondant aux objectifs de développement durable pour la suite de l'étude du site;

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

- l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la présente demande assainit les espaces extérieurs du site et y supprime partiellement la circulation automobile, ce qui s'inscrit dans les objectifs d'amélioration des intérieurs d'îlot et leur quiétude, mais qu'il s'indique dans le prochain permis de prévoir :
 - la création de zone perméable sur le site ainsi qu'un aménagement d'avantage verdurisé ;
 - un parking intégré avec accès proche de l'entrée du site ;
- l'application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone), le programme de la demande s'inscrit dans les volumes bâtis existants et sont compatibles avec l'équilibre du bâti environnant et complémentaires aux zone d'habitat entourant le site, ce qui en assure le bon aménagement des lieux ;
- l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) : le projet propose un équilibre entre les espaces bâti et non bâti du site mais qu'il s'indique cependant de recréer des zones perméables dans les cours de récréation
- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU : la dérogation à la profondeur de la construction est due essentiellement à la situation existante de bâtisse sur le site et que le projet dans la présente phase ne modifie pas les volumes en fond de parcelle ;

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

- L'application de la prescription particulière 21 du PRAS pour ZICHEE : modification visible depuis les espaces publics : le projet conserve la majorité de l'aménagement paysager de la zone de recul afin de préserver les qualités de l'implantation existante, ce qui répond au bon aménagement des lieux et au respect des qualités de la ZICHEE
- 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) : cette zone se situe en proximité direct du bien mais ne couvre pas celui-ci et le projet, par les qualités de sa zone de recul participe aux perspectives vers et depuis les biens classés

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 les emplacements de parcage dans la cour de récréation ;
- Compléter le cadre VIII de la demande ainsi que le formulaire statistique, en séparant les zones d'entreprises en atelier, entrepôt et bureaux accessoires ;

- Réaliser un « kiss and ride » pour partie en zone de recul sur le terrain privé du projet et, en attendant sa réalisation endéans les 2 ans de l'obtention du permis, assurer au minimum la dépose des enfants dans la zone de livraison reconvertie à cet effet ;
- Prévoir pour le futur permis :
 - une première approche de la gestion des eaux de pluie dans le respect des objectifs de développement durable ;
 - l'implantation d'un parking proportionnel aux besoins du site,
 - la création de zones perméables

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des éléments de mobilité et de gestion des eaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence 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 12/06/2014
objet n° 13

Dossier 16-41540-2014-

Demandeur : Monsieur Laurent Collier LET's UP S.P.R.L.

Situation : Avenue du Prince d'Orange 103

Objet : la démolition d'une maison et la reconstruction d'un immeuble à appartements

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'un calcul exact de superficie de la parcelle et de la densité prescrite par le PPAS 48 bis et ter, en fonction de la zone jusque 40 mètres de profondeur de la parcelle par rapport à l'alignement et celle au-delà (dont les règles de densité sont à différencier, tant en superficie de bâtisse que de nombre de logement).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 14

Dossier 16-41356-2013- Enquête n° 50/14

Demandeur : Monsieur Halasz Andrew Stephen

Situation : Avenue Vanderaey 56

Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41356-2013 introduite le 12/11/2013 par Monsieur Halasz **Andrew Stephen** et visant la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Vanderaey 56 ;

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

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

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

- application de la prescription particulière 2.5.2. du **PRAS**, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2014 au 17/03/2014 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 projet prévoit un volume très supérieur à l'actuelle maison, cela aurait comme conséquence une importante obstruction visuelle ainsi qu'une forte réduction de la lumière, côté Est, particulièrement sur la partie arrière de leur habitation.

Ces inconvénients pourraient être minorés si la nouvelle construction diminuait de volume et était avancée de plus ou moins 3m vers la rue par rapport au projet actuel.

Sur les plans à l'enquête publique, les élévations Nord et Sud sont inversées et l'orientation du plan d'implantation est erronée, le Nord étant au Sud du plan.

Ils sont étonnés de l'absence d'un plan reprenant les distances entre les maisons actuelles voisines (n°54 et n°58) et leurs niveaux, en considérant que la rue est en forte pente et que les 3 habitations concernées présentent des différences de niveaux importantes.

Il n'est pas possible d'apprécier les reculs par rapport aux mitoyennetés du bâtiment projeté, ceci étant d'autant plus important que la masse du nouveau bâtiment projeté est conséquente ; ils comptent présenter à la Commission de concertation des photos de la situation actuelle des bâtiments qui seront nettement plus significatives concernant la situation projetée que celles faisant partie du dossier de la demande de permis.

Ils rappellent que la qualité du sol à cet endroit peut être problématique (ancienne carrière de sable comblée) ; un chantier récent sur ce site a dû être interrompu pendant plusieurs semaines suite à des affaissements de terrains produits lors du creusement des sous-sols et de la mise en place de pieux et de palplanches. Pour la nouvelle construction, des sous-sols complets doivent être creusés. Un certain nombre d'assurances contre les risques encourus devraient être prévus et/ou communiqués aux riverains directs.

Il serait souhaitable avant de commencer la démolition de la maison d'établir un inventaire amiante comme le prévoit la législation de la Région de Bruxelles-Capitale, ceci afin d'assurer un enlèvement sécurisé des applications d'amiante éventuellement présentes dans l'ancienne construction.

Ils sont préoccupés par la présence d'une ancienne citerne à mazout enterrée dans le jardin qui pourrait présenter des risques de contamination des sols ; comptent prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE).

Concernant les arbres à planter (et à abattre) les informations ne sont pas claires, de même que celles concernant la haie, telle qu'elle est dessinée sur l'un des plans de la demande.

- Le projet prévoit un volume sensiblement supérieur à l'actuel, cela aurait comme conséquence :
 - une réduction de l'ensoleillement de leur jardin et de leur terrasse
 - une plus grande obstruction visuelle ainsi qu'une réduction de la lumière en ce qui concerne les fenêtres de leur salon au rez-de-chaussée, ainsi que de leur chambre au premier étage de leur maison.

- ces effets sont accrus par le rapprochement de la nouvelle construction dans son ensemble vers leur propriété.

Ces inconvénients seraient réduits si la nouvelle construction pouvait être avancée d'environ 3m vers la rue par rapport au projet actuel. Cette solution présenterait l'avantage, pour leur maison, de conserver l'ensoleillement et la vue actuels, ainsi que, pour la nouvelle construction, de permettre l'aménagement d'un jardin arrière plus spacieux.

Il serait souhaitable de prévoir, avant la démolition, l'établissement d'un inventaire de l'amiante comme prescrit par la législation en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, afin de permettre l'enlèvement sécurisé des applications d'amiante éventuellement présentes dans l'ancienne construction.

Ils sont préoccupés par la présence d'une ancienne citerne à mazout enterrée, située à l'avant de la maison, qui pourrait présenter des risques de contamination des sols pendant les travaux. Ils comptent prendre contact avec l'IBGE.

Sur les plans à l'enquête publique, les élévations Nord et Sud sont inversées et l'orientation du plan d'implantation est erronée, le Nord étant au-dessus du plan, l'ombre portée du bâtiment est dirigée vers leur jardin et non vers la zone de recul.

Ils sont étonnés de l'absence d'un plan d'implantation précis par rapport aux propriétés voisines reprenant les distances et les niveaux des numéros 54 et 58 surtout en considération du fait que la rue est en forte pente.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/11/2013: dépôt de la demande

05/02/2014: accusé de réception d'un dossier complet

03/03/2014 au 17/03/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/04/2014: séance publique de la Commission de Concertation, avis reporté

13/05/2014 : réception d'un plan complémentaire dans le cadre de l'article 126/1 du CoBAT

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

o Service Technique de la Voirie le 18/03/2014 :

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

1.1. Niveau d'implantation

- Principes généraux :

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

- Quant au projet :

- o Le lien entre le réseau altimétrique du géomètre et celui du projet n'est pas établi de manière claire et indubitable, notamment sur le plan d'implantation et sur les coupes.

1.2. Cotation d'implantation

- Principes généraux :

- o Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.
- o Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Ces points d'appui seront idéalement repérés par des lettres.
- o A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.

- Quant au projet :

- o Le plan d'implantation ne comporte aucune cote ; il doit donc être complété en ce sens.
- o Les cotes indiquées sur le plan de situation ne sont pas suffisantes : recul sur fond de parcelle approché, recul sur alignement non coté par rapport aux bornes d'angles de la parcelle.

1.3. Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel

- Principes généraux :
 - o Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).
 - o Si le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu aux dépens de la réinfiltration, celui-ci est soumis aux conditions suivantes :
 - Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
 - Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
 - La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.
 - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
 - Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
- Quant au projet :
 - o Le projet doit être pourvu d'un bassin d'orage de 5.000 litres.
 - o Les plans renseigneront les superficies (en m²) imperméabilisées, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation), le tracé des conduites d'eau pluviale et l'endroit du raccordement ou du rejet.
 - o Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
 - o Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.

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

- o Vivaqua le 13/03/2014 ;
 - Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par HYDROBRU qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement auprès des services compétents.
- Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :
- Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;
 - Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;
 - La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants ;
 - Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine public ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables ;
 - Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus).

4 : Description situation existante

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

- o l'avenue est composée de maisons mitoyennes ou de villas implantées en ordre ouvert. L'avenue présente une pente ascendante d'Ouest vers l'Est ;
- o vu l'étroitesse de la parcelle pour une villa 4 façades (12.7m) la maison existante est implantée proche des limites latérales (3.00m à droite et 2.20m à gauche) ;
- o elle présente un gabarit R+T, la façade avant étant en pignon ;
- o le garage est situé en sous-sol ;
- o le terrain monte vers l'arrière, et est orienté Sud en façade avant et Nord en Façade arrière. le jardin bénéficie, de ce fait, une belle orientation ;

- 2 arbres à haute tige sont plantés à l'avant – plan de la zone de recul ;
- Les maisons voisines sont implantées à des profondeurs différentes de zone de recul ;
- celle de gauche (n°54) est implantée à +/-5.5m du trottoir et à 4m de la limite latérale de droite et présente un gabarit R+1+T;
- celle de droite est implantée à +/-19.5m du trottoir et à 4 à 5m de la limite latérale gauche du terrain ; elle présente un gabarit R+1 ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La démolition de la villa,
- La reconstruction d'une villa implantée à un peu plus de 2m des limites latérales (2.19 et 2.23m), de gabarit R+1 + étage en recul,
- Le maintien sensible de l'implantation existante en ce qui concerne la zone de recul avant et arrière ;
- La création d'un garage en sous-sol, la modification de l'aménagement de la zone de recul et d'un accès piéton en zone latérale de droite,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet maintient le programme sur la parcelle et opte pour la démolition d'une maison d'habitation ne présentant pas de grandes qualités architecturales ;

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

- Programme : maison de 4 chambres et deux salles de bains, le niveau du séjour comprend une salle de jeux,
- Implantation et gabarit : l'implantation est plus proche des limites latérales du terrain dont la largeur est de +/- 12.67m au droit de la maison. Le gabarit R+1 + étage en recul est plus imposant que le gabarit existant, ce qui porte atteinte à l'habitabilité des maisons voisines et à l'ensoleillement Ouest de la maison voisine de droite ainsi qu'à son jardin. Les plans de la demande sont erronés quant au positionnement de l'axe d'orientation Nord, inversé à 180°, ce qui ne permet pas de justifier le parti du projet. De plus, la demande ne présente pas les coupes de terrain représentant les habitations voisines, compte tenu de la forte pente de la rue, et permettant de justifier les options architecturales du projet,
- Le plan d'implantation est peu explicite quant aux gabarits et implantation des maisons voisines,
- Aménagement des abords et couvert végétal : le projet supprime l'accès carrossable en zone latérale (illicite) et modifie l'aménagement de la zone de recul en minimisant l'accès carrossable vers le garage, ce qui améliore les qualités paysagères de la zone de recul. Les 2 arbres situés à l'avant – plan sont maintenus,
- Mobilité et accès : le garage permet le stationnement de deux voitures en file. L'accès piéton est placé en façade latérale de droite,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : une citerne d'eau de pluie de 5000 L est prévue à l'arrière de la villa,
- Autres aspects propres à la demande : propose un revêtement en enduit gris clair, gris moyen et blanc cassé, renforçant le jeu de volumétrie,

7 : Motivation sur la demande telle que modifiée en 126/1

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

- Programme : maison de 4 chambres et deux salles de bains, le niveau du séjour comprend une salle de jeux,
- Implantation et gabarit : l'implantation est avancée de +/- 3m vers l'avenue, par rapport à la demande telle qu'introduite, ce qui augmente la zone de jardin arrière, dégage également le jardin de la maison de gauche et dégage la façade latérale de la maison de droite,
- La hauteur des façades sont équivalentes avec les maisons voisines, mais les zones latérales sont de l'ordre de 2.23 et 2.19 alors que celle des maisons voisines sont d'au moins 4m.
- La chambre 4 au 2^{ème} étage est cependant en recul. La toiture plate qui l'entoure doit rester globalement inaccessible vu la proximité des parcelles voisines et doit être verdurisée (toiture verte extensive),
- Aménagement des abords et couvert végétal l'accès carrossable est raccourcie vu l'avancée de l'implantation.

- Mobilité et accès : le garage permet le stationnement de deux voitures en file. L'accès piéton est placé en façade latérale de droite,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : une citerne d'eau de pluie de 5000 L est prévue à l'arrière de la villa,
- Autres aspects propres à la demande : propose un revêtement en enduit gris clair, gris moyen et blanc cassé, renforçant le jeu de volumétrie,

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

- le projet modifie le volume et le style architectural de la villa, en passant d'un gabarit R+T à R+1+étage en recul,
- le projet, de par sa typologie architecturale, à savoir des volumes sobres et des toitures plates, s'intègre au cadre bâti et paysager de la rue ;
- L'implantation se rapproche de la limite latérale de droite et maintient une distance de +/- 2 mètres, et en prévoyant un gabarit continu sur 2 niveaux fort proche des limites de la parcelle, dont le niveau d'implantation s'adapte à celui du jardin arrière,

Vu l'explication donnée en séance sur le projet d'abattre les deux arbres en zone de recul et les remplacer par un plus bel arbre,

8 : 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 :

- fournir un plan de bornage de la parcelle,
- compléter le plan d'implantation en précisant le gabarit et l'implantation des maisons voisines,
- fournir un repère altimétrique stable de référence, et avec les courbes de niveaux existantes et projetées,
- préciser l'implantation du projet depuis les 4 coins du projet aux limites de la parcelle,
- verduriser la toiture plate du 2^{ème} étage, tout autour de la chambre 4 (toiture verte extensive), une terrasse éventuelle peut être située sur la partie avant de l'étage en recul sur une profondeur de 1,5m et sur la largeur de l'étage en recul,
- prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² d'emprise, en aval de la citerne d'eau de pluie,
- préciser les arbres à abattre en zone de recul et le remplacement par un arbre à haute tige (préciser l'essence) – (arbre à planter dès la fin du gros œuvre),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles garantissent une meilleure intégration dans le tissu urbain,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle que modifiée en ce que l'implantation doit minimiser l'impact du projet sur les parcelles voisines,

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 / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/06/2014
objet n° 15

Dossier 16-41200-2013

Demandeur : M. et Mme Gérard VAN DRIESSCHE et Véra MILICEVIC

Situation : Montagne de Saint-Job 134

Objet : la transformation de la toiture d'une maison unifamiliale (réintroduction du permis 16-38375-2008)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41200-2013 introduite le 19/07/2013 par Monsieur et Madame Gérard Van Driessche et Véra Milicevic et visant la transformation de la toiture d'une maison unifamiliale (réintroduction du permis 16-38375-2008) sur le bien sis Montagne de Saint-Job, 134 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 57 - QUARTIER ST-JOB/HAM - AR du 21/02/1989 ;

Que la demande telle qu'introduire dérogeait à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique pour la raison suivante :

- art. IV.4.1.3 – les baies de façades doivent présenter des proportions verticales ;

Considérant que la demande dérogeait également à l'article 4, §1 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la hauteur sous plafond du grenier et de la chambre arrière ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation visés par la demande initiale

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 57 non-respect de l'article IV.4.1.3 ;

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

- Application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE (Modification visible depuis les espaces publics) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Il serait dommage de dépareiller l'ensemble de maisons, déjà bien assez hautes comme ça par rapport aux petites maisons du quartier ;
- Ce quartier est composé de petites maisons. Augmenter la hauteur de celle sur laquelle porte la demande aurait une influence sur le caractère particulier du quartier. Cette extension se ferait au détriment du confort des autres, d'autant plus que les jardins sont petits et orientés au Nord ;
- Un permis a été accordé il y a 4 ans et néanmoins les arguments des voisins directs n'ont pas été entendus. Opposition à ce projet pour les motifs suivants : - luminosité ; - esthétique ; - les vues. Ce projet est non seulement en complète contradiction avec l'esprit du PPAS, qui est de respecter la typologie du quartier, mais de plus, il est inacceptable sur l'impact de l'ensoleillement précisément difficile des petits jardins arrière. Ceci est minimisé dans les justifications du demandeur. Cette transgression se fait au détriment de la qualité de vie d'habitants fidèles du quartier.
- Cette maison fait partie d'un ensemble de 5 maisons construites en même temps avec beaucoup d'ingéniosité pour que tout le monde soit chez soi, sans vis-à-vis, et avec le maximum d'ensoleillement. Les propriétaires du projet ont acheté tout en sachant que la maison était trop petite pour leur besoin. Ils veulent agrandir au détriment de leurs voisins directs. Les voisins subiront un préjudice inacceptable, à savoir, que les demandeurs auront une vue directe dans la chambre à coucher voisine par la fenêtre de toit en pente juste dans

leur élévation. De plus, ils auront une vue beaucoup plus importante sur le petit jardinet juste sous le toit.

3 : Déroulement de la procédure

19/07/2013 : dépôt de la demande ;

26/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/11/2013 au 18/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

05/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

05/12/2013 : séance publique et avis favorable conditionnel et non unanime (abstention de Bruxelles - Développement urbain, Direction de l'Urbanisme) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

18/12/2013 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

24/12/2013 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation ;

12/02/2014 notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable conditionnel ;

12/02/2014 : notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable conditionnelle portant sur la dérogation sollicitée ;

26/02/2014 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction ;

02/05/2014 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 191, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure ;

04/06/2014 : avis émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins décidant de présenter la demande modifiée à l'avis de la Commission de Concertation ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif de l'application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

12/06/2014 : séance de la Commission de concertation ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 07/11/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La parcelle sur laquelle porte la demande forme, avec la parcelle voisine de droite, l'angle de la Vieille rue du Moulin et de la Montagne de Saint-Job ;
- La maison implantée sur cette parcelle est une maison à 3 façades, étroite et en mitoyenneté sur la majeure partie de sa profondeur avec le n° 132 de la Montagne de Saint-Job.
- La maison présente également une partie en mitoyenneté avec la maison sise au n°130, Vieille rue du Moulin, laquelle présente une chambre à coucher éclairée par un velux le long du mur latéral du bien faisant l'objet de la demande ;
- Le jardin de la maison d'habitation a une orientation Est, et est enclavé par les jardins du n°132 rue Montagne Saint-Job et le n°132 Vieille rue du Moulin. Ce dernier est situé en contrebas et est peu ensoleillé ;
- Le jardin du n°130 Vieille rue du Moulin, et qui forme l'angle des deux rues, est en surplomb du trottoir (+/- 1 niveau) et présente un plan « en quartier de tarte » dont la limite longe la 3ème façade de la maison faisant l'objet de la demande ;
- Il en découle, du fait que le jardin soit situé en surplomb, que les espaces de jour se situent à un niveau « bel-étage sur jardin » ;
- La totalité des 3 maisons évoquées ci-avant forme un ensemble architectural cohérent, et fait partie d'un lot de 5 maisons contemporaines (132-134 Montagne de Saint-Job et 130-132-134 Vieille rue du Moulin > PU 29.477 du 16/04/1985) ;
- La maison, sur laquelle porte la demande, présente une toiture à 3 versants dont le versant latéral laisse apparaître le sommet (héberge triangulaire) de la maison n° 132 de la Montagne de Saint-Job. Le même traitement a été adopté pour la maison voisine de droite ;
- Les baies et les vues de la maison d'habitation sont principalement dirigées vers l'arrière et le côté (2 fenêtres d'angle, notamment). La façade à rue présente, au rez-de-chaussée, une porte de garage, donnant une allure relativement fermée à cette dernière ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise à doter la maison de 2 chambres supplémentaires et d'1 petit grenier ;
- Transforme, pour ce faire, la typologie du toit pour en faire une toiture à 3 versants (avec 3^{ième} versant très incliné (80° sur l'horizontale) qui prolongent, sur la totalité du volume principal, le profil des combles de la maison mitoyenne ;

- Créée, à cette occasion un pignon traité sous forme d'un versant de croupe à très forte inclinaison et percé de 2 fenêtres aux proportions plutôt carrées et dont les encadrements ressortent du plan de ce 3^{ième} versant de toiture.
- Propose d'éclairer le petit grenier par une lucarne haute, et dirigée vers l'arrière de la maison ;

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- la demande intervient suite à un permis d'urbanisme délivré (dossier n°16-38375-2008, délivré le 03/03/2009 et périmé) pour ce même type d'extension ;
- la transformation de la toiture pourrait se justifier par un réaménagement des espaces de chambres à l'étage ;
- la rehausse consiste en un redressement de la toiture à croupe existante afin de créer une façade pignon (versant de toiture quasi vertical) ;
- le troisième versant de toiture, incliné à 80°, présente une différence de développement de 82 centimètres entre sa base et son sommet ;
- Considérant que ce nouveau pignon est traité esthétiquement avec des tuiles de récupération sur place ;
- Considérant que le bien est situé en ZICHEE, laquelle est renforcée par l'adoption définitive récente du plan particulier d'affectation du sol n°28ter dont le périmètre jouxte le bien ;

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

- la rehausse de toiture engendrera une perte d'ensoleillement au niveau des parcelles voisines, par rapport à la situation actuelle. Cette aspect de la demande ne peut s'envisager ;
- la demande s'écarte, de par son gabarit et ses percements, du respect de l'architecture des 3 maisons qui forment ce coin d'îlot ;
- la demande propose une chambre à coucher supplémentaire en façade arrière, et un petit grenier, tous deux ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité édictées par le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006.
- ces aménagements engendrent des augmentations de gabarits préjudiciables pour le voisinage et en regard de la cohérence de la ZICHEE renforcée ;
- Considérant que la demande s'écarte du premier permis d'urbanisme en ce sens que le 3^{ième} versant projeté dans la présente demande est plus incliné et qu'une lucarne est aménagée au sommet du versant arrière de la toiture ;
- ces baies engendrent des vues directes vers la parcelle voisine de droite, et plus particulièrement le jardin et une chambre à coucher de cette dernière ;
- néanmoins, ces vues respectent le Code Civil, car elles maintiennent une distance de 1,90 m. par rapport à la mitoyenneté et 60 centimètres par rapport à la limite latérale de l'avancée de la maison voisine de droite ;
- en situation existante, la maison dispose déjà de vues vers la maison voisine de droite, mais elles sont situées aux étages inférieurs ;
- Considérant néanmoins que la chambre arrière dispose d'une très petite surface utile et des vues directes et intrusives vers la maison voisine de droite, compromettant son habitabilité et l'utilisation de son jardin implanté à rue ;
- Considérant que la lucarne éclairant le grenier présente un impact trop important ;
Qu'il s'indique de la supprimer au profit d'une fenêtre de toit ;

Considérant qu'au regard de la demande de dérogation, la proportion des 2 nouvelles baies peut se justifier compte tenu de la composition de la façade latérale, et notamment du traitement de l'angle entre cette façade et la façade principale ;

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'écarte de la cohérence de la ZICHEE et plus particulièrement de l'harmonie des maisons formant l'angle, notamment de par son expression architecturale, son gabarit et la fermeture des perspectives visuelles qu'il engendre ;

7 : Modification de la demande en 191 CoBAT

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Échevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/05/2014 ;

Considérant que la demande modifiée vise à :

- Présenter un projet de rehausse tendant à garantir l'ensoleillement des habitations voisines ;
- Supprimer le grenier et la lucarne attenante, et réduire le gabarit de l'extension en conséquence ;

- Améliorer de manière significative l'habitabilité de la chambre arrière au 2ème étage sans augmenter davantage le gabarit proposé, et renoncer au percement en façade latérale pour cette chambre afin de limiter l'impact visuel sur la chambre en toiture de la maison attenante formant l'angle ;

Que les documents ne font pas apparaître une étude d'ensoleillement contradictoire étayant le projet modifié ;

Que la demande modificative présente une lucarne en façade avant, ayant un impact sur la ZICHEE, ce qui implique la sollicitation de l'avis de la Commission de Concertation ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison unifamiliale peut se concevoir ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration à la ZICHEE et au cadre bâti environnant, compte tenu de ses spécificités et densité bâtie notamment ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de la rehausse sera réduit au profit de la garantie de l'ensoleillement et de l'habitabilité des maisons voisines ;
- de supprimer éventuellement une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'une des fenêtres prévues dans le nouveau pignon sera déplacée et non visible depuis l'espace public ;

Considérant néanmoins, que la demande modifiée aura un impact sur la ZICHEE, par le biais de la nouvelle lucarne proposée en façade avant ;

Que cette lucarne biseautée présente des dimensions conformes au prescrit du PPAS, à savoir 160 cm de large à son point en avant – plan ;

Considérant que cette lucarne proposée en façade avant s'intègre à la typologie de la façade du bien et est en harmonie avec l'ensemble de ces maisons formant l'angle, car permettant de conserver la lisibilité des volumes existants ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif de l'application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Que la demande modifiée, et vu ce qui précède, respecte les caractéristiques de la ZICHEE, notamment de par les proportions et l'orientation de la lucarne envisagée en façade avant ;

8 : Conditions de modification de la demande amendée 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 :

- Fournir une étude d'ensoleillement explicite et non équivoque étayant le projet modifié afin de s'assurer de la préservation de l'ensoleillement des habitations voisines ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison unifamiliale peut se concevoir ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à s'assurer de l'intégration à la ZICHEE et au cadre bâti environnant, compte tenu de ses spécificités et densité bâtie notamment ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de la rehausse a été réduit au profit de la garantie de l'ensoleillement et de l'habitabilité des maisons voisines.

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