

Séance du 5 juin 2014 / Zitting van 5 juni 2014
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 103/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.511-2014
Situation : Chaussée de Waterloo, 1060
Demandeur : Monsieur Marcel ROY
(La rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale et l'ajout d'une unité d'habitation sous forme de logement kangourou)
- 09h25 2) 115/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.547-2014
Situation : Vieille rue du Moulin, 252
Demandeur : Monsieur et Madame KYNDT et LOUCKX
(L'agrandissement d'une chambre en façade arrière)
- 09h45 3) 109/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.504-2014
Situation : Rue de Stalle, 240
Demandeur : Monsieur Julien CASTERMANE
(La rénovation et la division d'une habitation en 3 appartements)
- 10h10 4) 105/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.420-2013
Situation : Rue Engeland, 366
Demandeur : M. et Mme RANSART et DECARPENTRIE
(La démolition d'une habitation uni-familiale et la construction d'un immeuble de 2 logements attenant à une pharmacie)
- 10h40 5) 106/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.465-2014
Situation : Avenue Montjoie, 133
Demandeur : Société Jonathan-Samuel : Monsieur Dan ABENSOUR
(L'extension de la maison en vue d'ajouter une chambre)
- 11h05 6) 116/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.558-2014
Situation : Avenue du Prince d'Orange, 95
Demandeur : Ground Stations sa – Monsieur DRION
(La démolition et la reconstruction d'une maison uni-familiale)
- 11h30 7) 104/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.568-2014 (art.177)
Situation : Avenue du Fort-Jaco, 2
Demandeur : MOBISTAR sa – Monsieur Frédéric ROSSET
(L'installation d'un relais de télécommunication pour le réseau de MOBISTAR et la transformation du relais existant de PROMIXUS, sur la toiture du bâtiment)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----

P.M.

(Salle du Collège du 2^{ème} étage / Collegezaal van de 2^{de} verdieping)

- 13h30 8) 117/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.421-2013
Situation : Chaussée de Saint-Job, 729
Demandeur : Madame Yvonne VERLAET
(La division d'un duplex en deux unités de logements)

- 13h50 9) 113/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.482-2014
Situation : Avenue Coghen, 183
Demandeur : M. et Mme DONCK-VANDERSMISSEN
(La transformation et l’extension d’une maison uni-familiale)
- 14h15 10) 107/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.509-2014
Situation : Rue de Wansijn, 43
Demandeur : M. et Mme BRECX et VANDAMME
(L’agrandissement d’un balcon [création d’une terrasse] en façade arrière et latérale)
- 14h35 11) 118/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.204-2013
Situation : Avenue de la Sapinière, 38
Demandeur : Monsieur Jacques BERREBI
(La transformation et l’extension d’une maison)
- 15h00 12) 110/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.515-2014
Situation : Rue Molenvelt, 7
Demandeur : Monsieur Philippe THOUL
(La mise en conformité d’une véranda en façade arrière et la création de 2 lucarnes en toiture avant et arrière)
- 15h20 13) 111/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.398-2013
Situation : Avenue du Feuillage, 42
Demandeur : Monsieur LAUREYSSSENS
(La transformation d’une maison uni-familiale, l’isolation des façades, La création de lucarnes et d’un sas, la pose d’un portail)
- 15h45 14) 114/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.338-2013
Situation : Chaussée de Waterloo, 800
Demandeur : IRR Benelux sprl - Messieurs DROUIN et LEROUX
(La transformation d’une maison uni-familiale mitoyenne en 2 logements)
- 16h10 15) 112/14 – Demande de permis d’urbanisme n)16-41.446-2013
Situation : Chaussée d’Alseberg, 1159
Demandeur : M. et Mme VANHORENBEKE & MONARD
(La transformation et l’extension d’un commerce)
- 16h35 16) 108/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.255-2014
Situation : Rue Emile Lecomte, 22
Demandeur : Madame VANKERM
(La transformation et l’extension d’une maison avec rehausse des murs mitoyens)

± 17h15 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/06/2014
objet n° 01

Dossier 16-41511-2014- Enquête n° 103/14

Demandeur : Monsieur Marcel Roy

Situation : Chaussée de Waterloo 1060

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale et ajout d'une unité d'habitation sous forme de logement kangourou

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41511-2014 introduite le 14/02/2014 par Monsieur Marcel Roy et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale et ajout d'une unité d'habitation sous forme de logement kangourou sur le bien sis chaussée de Waterloo 1060 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant ;

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 des constructions ;

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 149 du CoBAT) au Règlement communal d'urbanisme, en matière de :**

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- M. Esselinckx est le futur voisin du demandeur, demande à être entendu.
 - la toiture verte doit être inaccessible, sauf pour l'entretien.
 - il demande que le mur à droite rehaussé de 115 cm descende en escalier afin de diminuer le désagrément visuel. Il a une fenêtre qui donne sur ce mur. Comment va se gérer (paiement, travaux) les dommages qui seront occasionnés à son toit.
 - l'extension est fort longue, la partie en L devrait respecter un retrait latéral de 3 m.
 - il demande la distance de 60 cm en cas de vue oblique dans le cas de la véranda.
- Dhr. Millet heeft enkele opmerkingen over de verbouwing plannen van de aanvrager:
 - Hij zet een gebouw neer met een terras en groene dak bedekking tussen niet zelfdrangende muren. Een dakbedekking en terras gelijklopend met het niveau van de veranda volgens plan op niveau 000 maar volgens hem niveau +115 of meer. Later zal logischer wijze een trap naar de werkelijke tuin komen.
 - Om het niveau 000 te behouden en niet boven de tuinmuur met een hoogte van +225 te komen zal de aanvrager verplicht zijn de bestaande water citernes af te breken die palen aan zijn terras et zijn regenwater citerne van +/- 10.000 liters, gescheiden door de tuinmuur. Ook zal verder in de tuin meer dan één meter diep gegraven moeten worden tegen de tuinmuur.
 - Een nieuwe citerne is voorzien in de tuin met niveau onder de -280. Maar waar gaat de overloop naar toe?
 - Bij de ganse tuin muur wordt gebruikt. En is niet geschikt als buiten muur.
 - Door deze verbouwingen is er niet alleen technische moeilijkheden voor het huis 1058.
- Mevr. Dutordoir Nabelle, Waterlooosesteenweg 1058, 1180 Brussel. Ze vragen om gehoord te worden aan de overlegcommissie. Zij hebben vernomen dat de nieuwe eigenaar van het huis naast hun (1060) grote verbouwingen gaat laten uitvoeren. Het bleek dat de plannen niet met de werkelijkheid stroken.
 1. Dat er een volledig nieuwe woning komt tot ver in de tuin (+/- 11m) die tegen de scheidingsmuur komt en het uitdiepen van de grond eist! (+/- 90cm)

De muur is meer dan 100 jaar oud en zal waarschijnlijk geen diepe fondering hebben dus gedoemd om neer te storten!

Het plat dak zouden ze "groen" maken maar volgens hen ook gebruikt worden als terras vermist de eigenaar geen toegang heeft tot de tuin (vanop de 1^{ste} verdieping).

2. Op de eerste verdieping is er een "zwevende" veranda gebouwd als verlenging van de salon (14m²) met direct zicht op hun terras en tuin. De bouw van de veranda eist ook een verhoging van de scheidingsmuur die ze ook niet wensen want het neemt zonlicht van bureau en keuken
3. Zij hebben een grote regenput op hun terras tegen de scheidingsmuur. Door het uitdiepen van de grond zou die put kunnen barsten.
4. Er werd deze week nog vlug de fondering gelegd voor een tuinhuis, alweer meer beton i.p.v. groen.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2014 : dépôt de la demande ;

01/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/05/2014 au 19/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

05/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 06/05/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation est implantée le long de la chaussée de Waterloo, non loin du croisement avec la chaussée de la Hulpe, située au nord. Cette maison fait partie d'un ensemble de 3 immeubles de grande cohérence (en façade avant) et de qualité architecturale ;
- Le bien a subi d'importantes transformations illicites, notamment en façade arrière (constructions d'annexes) ;
- Les maisons voisines mitoyennes comptent également des annexes, dont certaines sur plusieurs niveaux ;
- Le jardin paysager se développe sur une importante longueur et est orienté à l'est. Le terrain jouxte une propriété plantée et bâtie en intérieur d'îlot (accessible par la chaussée de la Hulpe) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison en vue d'y créer un logement multi-générationnel, et propose :

- La démolition des annexes arrière ;
- La construction d'une annexe au rez bas, d'une profondeur de plus de 11 mètres afin d'y intégrer les espaces de vie du logement accessoire. La cuisine et la chambre à coucher sont aménagés dans le bâtiment principal existant à l'entresol (bas) ;
- La toiture plate de cette extension sera aménagée de manière paysagère et demeurera inaccessible ;
- L'extension des espaces de vie du rez haut sous forme de véranda ;
- Le réaménagement des espaces secondaires des étages supérieurs ;
- Le changement des châssis de la façade avant, en optant pour des menuiseries en bois peintes (ton gris anthracite) ;
- La construction d'un abri de jardin à proximité de la limite mitoyenne de gauche ;
- La rehausse des murs mitoyens de part et d'autre, mais de façon limitée ;
- L'abattage d'un arbre fruitier situé à proximité des aménagements (déblais) ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande propose l'aménagement d'un logement intergénérationnel afin de pouvoir permettre le maintien d'une famille en ville ;
- Le projet opte pour l'aménagement du logement secondaire à l'étage inférieur, soit directement en contact avec le jardin ;
- Le projet opte pour le remplacement des châssis de la façade avant, par l'emploi de menuiseries en bois, et de teinte gris foncé, ce qui altère la composition d'ensemble de ces 3 maisons ;

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

- Le programme de la demande engendre d'importantes dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de bâti, en proposant la construction d'une annexe d'une profondeur de plus de 11 mètres le long de la mitoyenneté de gauche. Toutefois, les rehausses de mitoyens sont limitées mais pourraient être davantage réduites ;
- Le logement secondaire se développe au rez-de-jardin, mais dispose de peu de qualités d'habitabilité, notamment en ce qui concerne l'aménagement de la chambre à coucher, sans aucune vue directe vers l'extérieur, et une cuisine séparée du reste du logement, implantée à rue ;
- Le logement secondaire sera accessible via plusieurs escaliers successifs, et notamment via l'escalier menant anciennement aux caves, ce qui n'est pas indiqué dans le cas d'une personne pouvant être moins valide ;
- Le logement principal ne bénéficie pas d'accès extérieur direct, et une importante terrasse verdurisée est aménagée sur la toiture plate de l'annexe ;
- Les espaces de vie de la maison principale sont concentrées au rez haut, mais fractionnés, notamment du fait de l'extension indépendante sous forme de véranda ;
- Dans les faits, la construction d'un abri de jardin est en cours le long de la limite mitoyenne de droite. Actuellement, les limites mitoyennes des jardins sont plantées de haies vives ;
- La chaussée de Waterloo est orientée nord / sud avec une pente ascendante du sud vers le nord ;

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 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, la demande :
 - Présente une importante dérogation, vis-à-vis des immeubles voisins, compte tenu du programme de la demande, de l'accessibilité et des qualités d'habitabilité de l'aménagement de ce logement accessoire ;
 - Présente des rehausses de murs mitoyens limitées mais pouvant être davantage réduites ;
 - Supprime l'accès direct au jardin pour le logement principal et aménage une importante terrasse verdurisée sur la toiture plate de l'extension ;
 - Propose l'aménagement de talus plantés à l'issue de l'extension, ce qui accentue davantage la profondeur de construction ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, la demande :
 - Engendre des rehausses de murs mitoyens de par son programme et la création d'une annexe profonde au niveau du jardin ;
 - Propose la construction d'une extension sous forme de véranda au rez haut, mais non conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes, pour sa partie de droite ;
 - Engendre des rehausses de murs mitoyens de part et d'autre afin de permettre la construction de cette annexe, ce qu'il s'indique d'éviter ;

Considérant que la demande telle que proposée porte atteinte aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en matière d'atteinte à l'intérieur de l'ilot, et présente d'importantes dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 au regard du programme de la demande, mais également du fait de la répartition des espaces ;

Considérant qu'il s'indique de réduire de manière significative le projet, afin également de le rendre compatible avec les spécificités des lieux, en optant pour :

- La réduction de l'extension arrière à la profondeur de droite (757 cm) ;
- La réduction des aménagements de terres à l'issue de l'extension et le maintien de l'arbre fruitier. Cet arbre ne présente pas de traces de dépérissement et favorise la biodiversité de cet intérieur d'ilot ;
- Le réaménagement des espaces de vie du rez bas afin que le logement bénéficie de suffisamment d'éclairage naturel direct et que la cuisine puisse éventuellement être intégrée à ce logement ;
- La favorisation d'un accès direct au jardin depuis le logement principal, sans passer par le logement accessoire et en l'intégrant à l'immeuble ;
- La réduction de l'extension du rez haut en la maintenant en retrait de 60 cm par rapport au mur mitoyen de droite et en réduisant la rehausse de ce dernier en conséquence ;

- L'ouverture des espaces de vie du rez haut vers cette extension (suppression des châssis intermédiaires) ;
- La réduction des rehausses de murs mitoyens ;
- Renforcer la non accessibilité de la toiture plate verdurisée de l'extension basse (pose d'un garde-corps au droit de la fenêtre, avancement du lanterneau vers la façade arrière, ce qui contribuera à l'amélioration de l'apport de lumière naturelle au sein du logement secondaire,...) ;
- Envisager éventuellement l'aménagement du logement accessoire au 2^{ème} étage de la maison, de sorte à permettre la distribution des espaces de vie du logement principal en duplex rez bas et rez haut ;
- L'aménagement éventuel d'un abri de jardin en fond de parcelle, de sorte à maintenir les aménagements paysagers entre les bâtiments ;
- Prévoir les châssis de la façade avant de teinte blanche de sorte à s'intégrer à l'ensemble des 3 maisons ;

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

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

- Réduire l'extension arrière (rez bas) à la profondeur de droite (757 cm) ;
- Réduire les aménagements de terres à l'issue de l'extension et le maintenir l'arbre fruitier ;
- Vérifier la conformité du logement secondaire au regard des normes minimales d'habitabilité du RRU, notamment en ce qui concerne la superficie et l'apport de lumière naturelle pour la chambre ;
- Réduire l'extension du rez haut en la maintenant en retrait de 60 cm par rapport au mur mitoyen de droite et en réduisant la rehausse de ce dernier en conséquence ;
- Réduire de manière significative les rehausses de murs mitoyens de part et d'autre de l'extension haute (reprofilage parallèlement à la pente de toiture de l'extension, par exemple) ;
- Ouvrir les espaces de vie du rez haut vers cette extension (suppression des châssis intermédiaires) ;
- Renforcer la non accessibilité de la toiture plate verdurisée de l'extension basse (pose d'un garde-corps au droit de la fenêtre, avancement du lanterneau vers la façade arrière, ce qui contribuera à l'amélioration de l'apport de lumière naturelle au sein du logement secondaire,...) ;
- Prévoir l'aménagement éventuel d'un abri de jardin en fond de parcelle, de sorte à maintenir les développements paysagers entre les bâtiments ;
- Prévoir les châssis de la façade avant de teinte blanche de sorte à s'intégrer à l'ensemble des 3 maisons ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet et les extensions engendrées peuvent se concevoir dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration projet envers le cadre bâti environnant et une réduction de l'impact volumétrique des extensions ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de l'immeuble, ainsi que des extensions s'intégrera au cadre bâti environnant et respectera l'ensoleillement et l'intimité des parcelles voisines.

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 Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05.06.2014
objet n° 2

Dossier 16-41547-2014- Enquête n°115/14

Demandeur : Monsieur et Madame Kyndt Nicolas et Louckx Sophie

Situation : Vieille rue du Moulin 252

Objet : l'agrandissement d'une chambre en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41547-2014 introduite le 07/03/2014 par Monsieur et Madame Kyndt Nicolas et Louckx Sophie et visant l'agrandissement d'une chambre en façade arrière sur le bien sis Vieille rue du Moulin 252;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°57 (AR du 21.02.1989) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation et en volume;

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)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05.05.2014 au 19.05.2014 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/03/2014 : dépôt de la demande

15.04.2014 : accusé de réception d'un dossier complet

- Vivaqua le 07.05.2014

4 : description Sitex

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

- La typologie du quartier peut être définie par les éléments suivants :
 - urbanisation fin XIX^{ème} siècle, début XX^o siècle,
 - rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3),
 - des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face nord de la rue du Ham qui sont situés en recul,
 - intérieurs d'îlots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrés et/ou agrémentés d'annexes de tous types,
 - présence de quelques logements dans les intérieurs d'îlot,
- La parcelle est complexe : elle comprend une maison de gabarit R+1+TM et des annexes en intérieur d'îlot qui se développent sur le pourtour de la parcelle et s'écartent en intérieur d'îlot,
- Le terrain à front de rue est plus large que la maison (+/- 4m en plus),
- Le PU 40506 a permis la rénovation, l'extension en largeur jusqu'à la mitoyenneté et l'aménagement de deux logements (1 appartement 1 chambre et un duplex de 3 chambres),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'agrandissement de la chambre principale du duplex qui est fortement sous comble, par la création d'une lucarne de 4.05m et par une extension arrière de maximum 1m,

6 : motivation sur la demande

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

- La demande permet d'aménager une chambre principale plus confortable,

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

- Programme : l'agrandissement de la chambre principale qui est dans le premier projet fortement sous comble,
- Implantation et gabarit : l'extension de maximum 1m permet d'aligner la façade arrière avec la maison existante. L'espace sous comble est aménagé grâce à deux lucarnes. La première, existante, adossée au mur mitoyen de gauche, a une largeur de +/- 3.5m; la seconde, objet de la demande, a une largeur de +/- 4.05m, ce qui permet la pose d'un placard suffisant dans la chambre principale,

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

- Art IV.4.1.6. : la largeur de la lucarne dépasse de maximum 2.45m celle prescrite par le PPAS (1.60m). La façade arrière est peu visible en intérieur d'îlot.
- Art IV.2.2.A.1.2. : l'extension de la chambre dépasse de maximum 1 m la profondeur requise (10m). L'impact de cette extension est mineur.

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

La BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/06/2014
objet n° 3

Dossier 16-41504-2014- Enquête n° 109/14

Demandeur : Monsieur Julien Castermane

Situation : Rue de Stalle 240

Objet : la rénovation et la division d'une habitation en 3 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41504-2014 introduite le 13/02/2014 par Monsieur Julien Castermane et visant la rénovation et la division d'une habitation en 3 appartements sur le bien sis Rue de Stalle 240;

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

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 à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/02/2014 dépôt de la demande

08/04/2014 accusé de réception d'un dossier complet

05/05/2014 au 19/05/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/:séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport, ponctué en certains endroits par des projets mixtes de plus grande envergure ;
- La rue de Stalle, dans le tronçon de la demande proche des immeubles d'entrée de ville, comporte un ensemble cohérent de petites maisons datant du début du siècle dont celle de la demande ;
- De gabarit principal R+2+toiture, la maison unifamiliale de la demande est implantée sans recul par rapport au trottoir et comprend une annexe sur deux niveaux le long de la mitoyenneté gauche du projet ;
- La parcelle est étroite et profonde, offrant un beau jardin de ville orienté plein sud à cette habitation, celui-ci comprenant un beau cerisier ;
- La maison a fait l'objet de différents permis de transformations, dont le permis N°16-15527-1951 pour la transformation de façade avant afin d'implanter un commerce au rez-de-chaussée ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Porte sur la suppression du magasin au rez-de-chaussée et la division de la maison en trois logements, soit :
 - Un logement 1 chambre au rez-de-chaussée dont la chambre à coucher est implantée en façade rue ;
 - Un logement également 1 chambre au premier étage et dont la chambre est implantée en façade arrière, sur le jardin ;
 - Un logement duplex 1 chambre entre le deuxième étage et les combles ;
- Nécessite une modification de façade avant pour y supprimer la vitrine et créer une fenêtre en trois parties, dont celle centrale et ses trumeaux reprenant la largeur de la baie de l'étage, située juste au-dessus ;

- Crée une extension du rez-de-chaussée le long de la mitoyenneté droite du projet jusqu'à la profondeur de l'annexe existante, au profit de l'extension des pièces de jour du logement du rez-de-chaussée ;
- Couvre celle-ci d'une toiture plate verte et partiellement inaccessible, comprenant des lanterneaux d'éclairage ;
- Crée également sur cette toiture une petite terrasse sur la profondeur de l'ancien wc extérieur, au profit d'un espace extérieur donnant sur le jardin ;
- Implante une terrasse en toiture de l'annexe existante pour le logement duplex du deuxième étage qui respecte le code civil par des reculs plantés ;
- Implante des velux en toiture pour éclairer la chambre et la salle d'eau de ce logement ;

6 : motivation sur la demande

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

- La suppression du commerce du rez-de-chaussée dans ce tronçon de voirie peut s'envisager en raison de la grande proximité de plusieurs grandes surfaces et de l'absence de parking dans ce tronçon de voirie ;
- La division en conséquence de cette maison mixte de commerce et d'habitation pourrait s'envisager mais avec un aménagement plus approprié et au profit d'une famille nombreuse qui profite de ce beau jardin de ville ;
- La transformation de la façade avant au rez-de-chaussée améliore la cohérence de celle-ci et s'inscrit dans la nomenclature de la façade originale ;
- L'extension du rez-de-chaussée en façade arrière, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse, améliore les qualités tant du logement que de l'esthétique de la façade, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- L'implantation de toiture verte et de terrasses qui répondent au code civil est au profit des qualités des logements créés et s'inscrit tant dans les objectifs d'amélioration des intérieurs d'îlots que du développement durable ;

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

- L'implantation de la chambre au rez-de-chaussée présente peu de qualité d'intimité et de quiétude, vu la présence de l'arrêt de tram face à la maison et la proximité du feu rouge du croisement de la rue de l'Etoile ;
- Le projet ne prévoit aucun garage ou emplacement de parcage pour les nouveaux logements et qu'il s'indique de limiter la densité sur la parcelle, au vu des aménagements projetés et prévoir un local vélo au rez-de-chaussée, de sorte à répondre aux objectifs de développement durable et de mobilité douce ;
- La parcelle offre un beau jardin qui est à l'échelle d'une famille nombreuse et qu'il s'indique en conséquence de créer un beau duplex entre le rez-de-chaussée affecté aux pièces de jour et le premier étage où peuvent s'implanter trois chambres ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à la profondeur de bâtisse, la demande est acceptable au vu des particularités des lieux et notamment :
 - Le peu de profondeur de la maison voisine de droite, soit 9,10mètres ;
 - La présence de murs mitoyens entourant la parcelle ;
 - L'orientation plein sud du jardin

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

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

- Réduire le nombre de logements à deux logements en :
 - Créant un duplex qui profitera du jardin, comprendra au rez-de-chaussée les pièces de jour et au premier étage trois belles chambres à coucher ;
 - Ajoutant au rez-de-chaussée un local vélo ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle conserve une division de la maison en deux logements et ses modifications de volume et de façade ;
- d'être accessoire en ce qu'elle porte sur une modification d'aménagement ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la quiétude des logements projetés et la densité sur la parcelle.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

La dérogation au RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse (titre I article 6 du chapitre II) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/06/2014
objet n° 04

Dossier 16-41420-2013- Enquête n° 105/14

Demandeur : Monsieur et Madame Charles Ransart et Caroline Decarpentrie

Situation : Rue Engeland 366

Objet : la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble de 2 logements attenants à une pharmacie

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41420-2013 introduite le 20/12/2013 par Monsieur et Madame Charles Ransart et Caroline Decarpentrie et visant la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble de 2 logements attenants à une pharmacie sur le bien sis rue Engeland 366 ;

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

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

- o Art. 7 Implantation d'une construction isolée ;
- o Art. 8 Hauteur d'une construction isolée ;
- o Art. 11 zone de recul aménagée en jardinet ;
- o Art. 13 Maintien d'une surface perméable ;

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

- o Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

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

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

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- o application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- o application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- o dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
 - o dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;
 - o dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ;
 - o dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
 - o dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2013 : dépôt de la demande ;

28/03/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/05/2014 au 19/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

05/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- o Service Vert le 02/05/2014 ;
- o Service Technique de la Voirie le 06/05/2014 ;

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

- o Vivaqua le 10/04/2014 ;
- o Le SIAMU, le 19/01/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- Le bien est situé le long de la rue Engeland, à proximité de l'avenue de la Gazelle. Le terrain amorce la courbe de la rue ;
- Le site laissait apparaître une zone de recul d'une certaine profondeur, et l'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté de façon atypique par rapport à l'alignement général (fortement en recul) à l'instar des deux constructions voisines de gauche. Ces 3 maisons forment une exception dans l'alignement de la voirie ;
- La zone d'avant-plan de la maison a été bâtie par une construction basse et étirée comprenant une pharmacie de quartier et attenante à la maison unifamiliale. Cette construction a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-39937-2011, motivée, notamment, par la nécessité d'implantation d'un équipement d'intérêt collectif visible depuis les espaces publics et par l'impossibilité démontrée par le demandeur d'intégrer cette activité à la maison existante ;
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée à proximité des limites mitoyennes et des constructions voisines, et elle impacte ces constructions voisines, notamment en matière d'ensoleillement ;
- La maison voisine de droite est implantée en mitoyenneté (volumes de raccord) avec le fond de la parcelle ;
- La limite mitoyenne de droite de la parcelle est constituée d'un mur de clôture en gradins et de haies vives. Le terrain voisin de droite, inscrit dans la courbe ascendante, est situé pratiquement à un niveau de plus que le terrain avant du bien faisant l'objet de la demande ;
- Le terrain voisin de gauche compte des arbres à haute tige proches de la mitoyenneté et le jardin est fortement planté ;
- Le bien compte un petit jardin au nord, la partie sud du terrain étant occupée par la pharmacie. Toutefois, le bâtiment en avant-plan compte une vaste toiture plate verdurisée. Le niveau de vie de la maison est situé au niveau de cette toiture verdurisée ;
- Le quartier compte principalement du logement (unifamiliale pour le tronçon visé par la demande), ainsi que quelques commerces de proximité et un garage automobile à proximité du pont de chemin de fer dont les activités s'étendent illégalement en voirie ;
- Le site face au projet a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de sa reconversion (ancien garage automobile) en logements et commerces ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la démolition de la maison attenante à la pharmacie et la construction d'un immeuble de 2 logements situé sur l'emprise de cette maison ;

6 : Motivation sur la demande

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

- De par la construction de la pharmacie et la démolition / reconstruction de l'immeuble principal, le bâti sur cette parcelle s'avère important (P/S proche de 1) alors que ce tronçon est principalement composé de maisons unifamiliales de faible gabarit et situées à bonne distance des limites mitoyennes, et de typologie d'implantations en ordre ouvert ;
- Le terrain présente d'importantes déclivités ;
- La maison existante est située à proximité des limites mitoyennes et présente un gabarit R + 2 avec pignon perpendiculaire à la rue ;
- Le projet s'implante à l'endroit de la maison existante et en augmente son gabarit et la densité de logement, engendrant, de ce fait, d'importantes dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 et portant atteinte aux qualités de l'intérieur de l'ilot ;

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

- Le programme vise la démolition d'une habitation unifamiliale et ne prévoit pas d'emplacements de stationnement, alors que le quartier subit une pression automobile croissante ;
- Le projet aménage un espace de plus de 32 m² pour la pharmacie, au sein de la nouvelle construction, ce qui justifie l'aménagement des espaces de logement aux étages de cette nouvelle construction ;
- La demande de démolition de la maison n'est pas justifiée et n'a pas été évoquée lors de la précédente procédure ;
- Le projet n'apporte aucune amélioration paysagère sur la parcelle, au contraire, il tente d'entériner l'implantation d'emplacements de stationnement illicites en zone de recul, ce qui ne peut se concevoir ;

- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie et de l'égouttage, le demande ne prévoit pas de bassin d'orage :

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 en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande densifie de manière inappropriée l'ensemble de la parcelle, et plus particulièrement l'arrière, proche des habitations voisines. L'accès aux logements des étages est prévu via une cage d'escaliers extérieure, ce qui engendrera des nuisances pour le voisinage. De plus, par le programme envisagé, le projet réserve très peu d'espace extérieur de pleine terre, et, de ce fait, ne répond pas aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en ce qui concerne la favorisation du caractère végétal de l'intérieur de l'îlot, vu notamment les implantations particulières sur la parcelle et sur les parcelles voisines ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête en application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), la demande vise la démolition d'une maison d'habitation, intégrée à son environnement bâti, et dont les particularités ont justifié l'implantation de la pharmacie en avant-plan. Le projet densifie de manière inappropriée le nombre de logements et le gabarit de la construction existante, sur cette parcelle fortement bâtie, et ne leur offre que très peu d'espaces extérieurs et aucun emplacement de stationnement intérieur. Les logements auront des vues et un impact non négligeable sur les propriétés voisines. La démolition de la maison, et le programme qui y fait place, ne sont pas justifiés ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), la demande présente une typologie ne répondant pas aux particularités du terrain, et engendrant de nombreuses nuisances de par son programme et son implantation, vis-à-vis des habitations voisines. De plus, le projet tend à gommer la typologie actuelle caractérisée par un habitat en ordre ouvert et principalement unifamiliale, sauf en ce qui concerne le projet en cours faisant face au terrain. Une nouvelle implantation, dégageant des espaces de pleine terre significativement plus importants, et optant pour un programme moindre, pourrait éventuellement s'envisager en s'avançant vers l'alignement, de sorte à dégager des vues plus favorables à l'habitabilité de ce futur nouveau logement ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête visant la dérogation (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation (art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)), le projet met en avant la nécessité d'adapter la maison existante aux exigences actuelles de performance énergétique. Cette maison présente une implantation atypique, mais peu en accord avec les principes actuels édictés par le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en ce que le projet s'implante à l'emplacement de la maison existante et accentue les nuisances occasionnées aux terrains voisins et ne profite pas non plus à l'habitabilité des nouveaux logements envisagés ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête visant la dérogation (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur de gabarit (l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)), le projet engendre un gabarit d'une hauteur importante à proximité des limites mitoyennes. Ces gabarits portent atteinte à l'habitabilité des maisons voisines, notamment par la présence de la cage d'escaliers extérieure en façade ouest et d'importantes lucarnes en façade ouest et est. L'implantation et la distribution choisies ne favorisent pas non plus les qualités d'habitabilité des logements envisagés, car maintenant de très faibles reculs par rapport aux limites du terrain, et ne s'intégrant pas dans la pente du lieu ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête visant la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), le projet ne répond pas aux objectifs de la réglementation en la matière et s'écarte de manière excessive des modalités émises et ayant conditionné l'obtention du permis d'urbanisme pour la construction de la pharmacie. L'intégration d'un emplacement de stationnement en zone de recul ne peut se concevoir, vu également l'offre de stationnement en voirie. Il s'indique de prévoir un aménagement paysager arbustif et la plantation d'une haie d'alignement afin d'améliorer les qualités paysagères de cette zone de recul, dans le respect des objectifs de l'ensemble des constructions voisines ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête visant la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)), le projet maintient, de par le programme et les implantations envisagés, un taux d'imperméabilisation important (64 %), ce qui ne peut se concevoir, au vu

des spécificités des lieux, et notamment de la sensibilité du lieu aux risques d'inondations. Le projet densifie de manière inappropriée le bâti sur cette parcelle, au détriment de la qualité des espaces paysagers. Le projet n'intègre aucun dispositif de tamponnement des eaux de pluie (bassin d'orage, infiltration, ...) ;

Considérant que la demande déroge de manière non justifiée à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, et qu'au contraire, elle tente d'entériner l'aménagement d'emplacements de stationnement en zone de recul au motif des difficultés de parcage dans le quartier. Le programme envisagé, soit 2 logements, aura un impact conséquent sur cette notion, ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

Avis DÉFAVORABLE 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 05/06/2014
objet n° 5

Dossier 16-41465-2014- Enquête n° 106/14

Demandeur : Monsieur Dan Abensour Jonathan - Samuel

Situation : Avenue Montjoie 133

Objet : l'extension de la maison en vue d'ajouter une chambre

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41465-2014 introduite le 17/01/2014 par la société Jonathan - Samuel c/o Monsieur Dan Abensour et visant l'extension de la maison en vue d'ajouter une chambre sur le bien sis Avenue Montjoie 133;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régionale d'Urbanisme, titre I, en matière d'implantation et gabarit en ce que la nouvelle extension dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.

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, titre I, chapitre 2, section 1, article 4 : Profondeur §1 « la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » en ce que l'extension proposée au 1^{er} étage dépasse en profondeur le profil mitoyen de la construction la plus profonde ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/01/2014 dépôt de la demande

31/03/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

05/05/2014 au 19/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- La maison sur laquelle porte la demande s'implante à proximité de l'angle avec la rue Ernest Gossart et sa construction date de 1933 ;
- Cette maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1998 (n°16-33632-1998) pour l'agrandissement du 1^{er} étage. Les travaux n'ont pas été réalisés. La nouvelle demande introduite est similaire à cette demande de 1998 qui avait été acceptée à l'époque ;
- La maison qui fait l'objet de la demande présente une extension au rez-de-chaussée (PU n°16-33977-1999) sur laquelle s'inscrit une terrasse. Des murs mitoyens de jardins s'érigent de part et d'autres de cette terrasse ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'extension au 1^{er} étage d'une maison unifamiliale en façade arrière (demande similaire au PU n°16-33632-1998 octroyé le 01/04/1998) ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet améliore l'habitabilité de la maison 3 chambres en conservant le même nombre de chambres mais en inscrivant une pièce supplémentaire au 1^{er} étage (espace type bureau) en lieu et place d'une des chambres – qui elle sera déplacée au sein de la nouvelle extension ;
- Le projet prévoit un lanterneau sur toute la largeur de l'extension entre mitoyen afin de garantir le bon éclairage de la deuxième travée dans laquelle s'inscrira ce nouvel espace;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, article 4 : Profondeur §1 en ce que l'extension proposée au 1ier étage dépasse en profondeur le profil mitoyen de la construction la plus profonde :

- Bien que les voisins gauche et droite soient implantés en retrait par rapport à l'extension proposée, des murs séparatifs mitoyens existent entre propriétés.
- Par conséquent, le projet propose un volume simple s'insérant entre deux murs mitoyens de séparation existants sans nécessiter de rehausses de ces murs mitoyens ;
- De plus, le projet ne portera pas atteinte aux maisons mitoyennes de par l'implantation de l'extension en lieu et place d'une terrasse existante. Les vues sur l'intérieur de l'îlot resteront identiques à celles autorisées dans la situation existante ;

7 : modules optionnels particuliers

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.

La dérogation au RRU à l'article 4, Titre I est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/06/2014
objet n° 6

Dossier 16-41558-2014- Enquête n° 116/14

Demandeur : Monsieur Laurent Drion Ground Stations S.A.

Situation : Avenue du Prince d'Orange 95

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41558-2014 introduite le 14/03/2014 par la S.A. Ground Stations c/o Monsieur Laurent Drion et visant la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue du Prince d'Orange 95;
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°48bis et ter SUD/EST (10/06/1993) et y déroge en ce qui concerne l'implantation ;

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) en ce qui concerne :
 - le recul latéral inférieur à 10 mètres dans la partie du terrain au-delà de 40 mètre par rapport à l'alignement ;
 - la pyramide à 35° pour le léger débordement de la casquette ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/03/2014 dépôt de la demande

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

07/05/2014 : Avis du Service Technique de la voirie qui demande de préciser le niveau d'implantation et de compléter la demande par le bassin d'orage et les moyens de retenue d'eau pluviale par réinfiltration ;

12/05/2014 : Avis du Service Vert qui accepte les abattages et les nombreuses replantations

05/05/2014 au 19/05/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/2014:séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de VIVAQUA

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- L'avenue du Prince d'Orange comporte plusieurs grandes propriétés, dont celle de la demande ;
- La parcelle, de très grande profondeur et orientée sud-ouest à rue, comprend de très beaux arbres sur son pourtour, dont notamment un très grand et majestueux érable
 - implanté en milieu de profondeur de la parcelle et à 4 mètres de la limite droite de celle-ci ;
 - dont la couronne occupe la moitié droite (est) de la parcelle ;
- La parcelle présente une légère dénivellation transversale ;
- La grande villa unifamiliale existante est implantée en milieu de parcelle, sur sa partie gauche, en raison de la présence de l'arbre remarquable ;

- Construite antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS, son implantation et son gabarit (R+2+toiture) dérogent au PPAS en situation existante ;
- Le jardin comprend une piscine en plein air à l'avant de la maison, ainsi qu'un garage implanté sous la couronne de l'érable et derrière la maison ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Démolir tant la maison que son garage et la piscine ;
- Reconstruit une villa de plain-pied au milieu de la parcelle dont le plan d'implantation forme un S afin de créer la zone nuit sur la partie gauche arrière de la parcelle, en dehors de la couronne de l'érable ;
- Opte pour un parti architectural aux grandes baies de fenêtres et à toiture plate dépassante, de sorte à couvrir partiellement les espaces de terrasse ;
- Accompagne le projet d'un beau plan de plantations, dans la continuité des aménagements paysager des propriétés voisines n°93 Prince d'Orange et 67 avenue Napoléon ;

6 : motivation sur la demande

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

- La maison existante a été transformée à plusieurs reprises et ne présente pas de caractère patrimonial important ;
- La nouvelle construction est respectueuse du site et s'implante dans le terrain en accentuant l'implantation de l'arbre remarquable de la parcelle ;
- Son gabarit rez-de-chaussée, nettement moindre que celui existant, en limite totalement l'impact volumétrique pour les parcelles voisines, vu les abords déjà plantés et le plan de replantations projetées ;

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

- Le programme de villa unifamiliale 4 chambres est divisé clairement en deux parties :
 - Une partie jour implantée en partie droite de la parcelle ;
 - Une partie nuit implantée en partie gauche de la parcelle,
 - La jonction abritant le grand séjour et ses terrasses
- Le double garage est implanté dans la partie la plus proche de l'accès du terrain, ce qui réduit fortement l'emprise carrossable sur la parcelle par rapport à la situation existante ;
- La finition de la maison en bardage de bois de cèdre participe à l'inscription de celle-ci dans ce site de grande qualité ;

Considérant cependant que le projet ne comprend pas un niveau clair d'implantation ni de renseignement en ce qui concerne la gestion des eaux de pluies et égouttage et qu'il s'indique de se référer à l'avis du Service Technique de la Voirie ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas):
 - le recul latéral inférieur à 10 mètres dans la partie du terrain au-delà de 40 mètre par rapport à l'alignement est essentiellement dû au maintien et respect de la couronne de l'érable remarquable, ce qui répond au bon aménagement des lieux et justifie la dérogation ;
 - la pyramide à 35° pour le léger débordement de la casquette est acceptable au vu du gabarit projeté du rez-de-chaussée à toiture plate et du peu d'impact de la villa projetée par rapport à la situation existante, également au vu des plantations au pourtour du terrain ;

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

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

- répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie

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 plan d'implantation doit renseigner deux repères de niveau situés à l'extérieur de la zone d'emprise du chantier et aisément identifiables et stationnables (niveaux de corniches exclus).

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

- Principes généraux :

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

 1. L'infiltration dans le sol :
 - A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
 - Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).
 - Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;
 2. Le rejet, après temporisation, dans le réseau d'égout public 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 demandeur est invité à séparer le réseau d'eaux pluviales / de drainage de celui d'eaux usées et à les infiltrer dans le terrain au moyen d'un des dispositifs proposés ci-dessus et de réserver l'usage du puits perdu à l'infiltration des eaux épurées.
 - o L'infiltration d'eau claire ne requiert pas de permis d'environnement.
 - o La capacité de rétention de la toiture faisant office de bassin d'orage est inconnue.
 - 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.

- Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en maintient le programme ;
- d'être accessoire en ce qu'elle complète le dossier en terme de lisibilité et de gestion des eaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne sa vérification et la gestion des eaux

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 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 imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/06/2014
objet n° 7

Dossier 16-41568-2014- Enquête n° 104/14

Demandeur : Monsieur Frédéric Rosset - MOBISTAR S.A.

Situation : Avenue du Fort-Jaco 2

Objet : installer un relais de télécommunication pour le réseau de MOBISTAR et transformer le relais existant de PROXIMUS, sur la toiture du bâtiment.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41568-2014 introduite le 19/03/2013 par la S.A. MOBISTAR c/o Monsieur Frédéric Rosset et visant à installer un relais de télécommunication pour le réseau de MOBISTAR et transformer le relais existant de PROXIMUS, sur la toiture du bâtiment.

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

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 à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/03/2013 dépôt de la demande

14/03/2014 accusé de réception d'un dossier complet

05/05/2014 au 19/05/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/2014: séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu en ordre ouvert composé essentiellement de villas et traversé par l'axe de la chaussée de Waterloo, qui, dans ce tronçon, comprend un tissu bâti dense aux immeubles implantés en ordre continu et présentant des gabarits plus importants ;
- L'immeuble sur lequel s'implante le relais de communication se situe au coin de deux ensembles bâtis en ordre continu et formé d'immeuble moyens de gabarit R+2+toiture, à l'exception de celui de la demande, de gabarit plus élevé, soit R+3+étage en toiture, surmonté d'un étage technique ;
- Cet étage technique :
 - est implanté au centre de la toiture, soit en recul tant par rapport à la chaussée que par rapport à l'avenue du Fort Jaco et au premier immeuble contigu à droite dans cette avenue, de gabarit nettement moindre ;
 - comprend en situation existante un mât en toiture comprenant plusieurs antennes et diverses antennes placés sur ces parois ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Porte sur l'installation d'un relais de communication du réseau « Mobistar » en complément et modification d'un relais existant « PROXIMUS », sur la toiture d'un immeuble de coin de la chaussée de Waterloo et de l'avenue du Fort Jaco;
- Supprime certaines antennes placées contre les parois du cabanon technique en toiture et en implante de nouvelles ;
- Crée une nouvelle implantation tant d'armoires que d'antennes côté avenue du Fort Jaco sur l'étage en recul, avec un léger recul par rapport au nu des façades ;

- Supprime une implantation d'antennes sur l'immeuble de coin de la chaussée avec l'avenue Pastur, face à la demande

6 : motivation sur la demande

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

- Le rassemblement des deux relais en toiture de cet immeuble de gabarit plus important peut s'envisager ;
- L'implantation existante est placée fortement en recul par rapport aux façades, ce qui en limite l'impact tant volumétrique que visuel ;
- Les nouvelles antennes placées contre les parois de l'étage technique s'inscrivent dans ces éléments et répondent au bon aménagement des lieux ;
- La nouvelle implantation des armoires crée un volume qui, par son manque de recul par rapport aux façades, sera visible depuis l'espace public, ce qui est peu esthétique et doit faire l'objet d'une réorganisation, de sorte à implanter les armoires hautes le plus loin possible des nus de façades et augmenter le recul général projeté ;
- Les nouvelles antennes sont implantées en toiture de sorte à ne pas altérer les perspectives visuelles de la chaussée ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à la hauteur de toiture du RRU (titre I chapitre II article 6), la demande est acceptable au vu de la situation existante et moyennant les conditions émises ci-avant afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public ;

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 :

- Réorganiser la nouvelle implantation des armoires de sorte à implanter les armoires hautes le plus loin possible des nus de façades et augmenter le recul général projeté ;

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 ne portent que sur une modification partielle d'implantation ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'impact visuel de la demande

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 05/05/2014
objet n° 8

Dossier 16-41421-2013- Enquête n° 117/14

Demandeur : Madame Yvonne Verlaet

Situation : Chaussée de Saint-Job 729

Objet : la division d'un duplex en deux unités de logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41421-2013 introduite le 20/12/2013 par Madame Yvonne Verlaet et visant la division d'un duplex en deux unités de logement sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 729;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte, le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°55 Saint-Job/Benaets A.R.08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante : article IV.6.1G (zone de logement) garages et parkings "deux emplacements de voiture seront compris par logement" en ce que le projet ne prévoit pas de garage et/ou parking pour le nouveau logement ;

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°55 Saint-Job/Benaets A.R.08/02/1989, en matière de Garages et parkings, article IV.6.1G (zone de logement) : "deux emplacements de voiture seront compris par logement" en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement pour le nouveau logement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 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 Dos Santos-Cambaio s'oppose à la division du duplex en deux appartements :
 - Lors de la commission de concertation du 15 juin 2005, il avait été acté que l'immeuble se limitait à trois unités d'habitations et que l'appartement du bas serait un duplex avec installation libérale accessoire au logement.
 - Le parking est très difficile dans ce quartier. Il y a actuellement 2 garages pour 3 appartements.
 - Cet immeuble a été mal construit car il génère des inconvénients pour les voisins : écoulements des eaux pluviales non canalisées (ruissellement le long des mitoyens), couvre murs non conformes.
 - Une cuisine en plus, avec une hotte, va intensifier les odeurs et fumées dont souffrent déjà les voisins.
 - Elle joint à sa lettre ses lettres de mai 2012 concernant les nuisances d'odeurs. Elle demande à être entendue lors de la Commission de concertation.
- M. Roupinsky émet les mêmes remarques. Il demande à être entendu.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2013 : dépôt de la demande

15/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

05/05/2014 au 19/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier est composé de constructions entre mitoyens, implantées à l'alignement, de gabarit variant de R+1+T à R+3,
- La chaussée permet le stationnement du côté des immeubles pairs ;

- L'immeuble a été construit en 2005 (PU16-36827-2005). Il présente un gabarit R+2+T et comprend 3 appartements et 2 garages ; l'appartement du bas, en duplex, permet l'installation d'une profession libérale accessoire au logement ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la suppression de la zone dédiée à une profession libérale accessoire à un logement existant;
- la scission d'un logement (duplex) en 2 unités de logements : la création d'un quatrième logement dans un immeuble qui ne comprends que deux emplacements de garage ;

6 : motivation sur la demande

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

- L'immeuble présente actuellement un appartement 3 chambres confortable en contact avec le jardin avec un espace pour profession libérale accessoire à ce logement ;
- Le projet propose de positionner un appartement 1 chambre en contact avec le jardin, ce qui ne correspond pas à la philosophie communale en matière d'urbanisme et ne correspond pas au bon aménagement des lieux ; en effet, les appartements en contact avec un jardin doivent être destinés aux grandes familles afin de bénéficier de cet espace extérieur ;
- Vu les explications données en séance concernant le but éventuel de créer un logement kangourou (habitation mère – fils) : les seuls travaux envisageables consisteraient en l'aménagement d'un hall d'entrée au 1^{er} étage afin de créer un logement kangourou temporaire possédant son propre accès (tout en conservant l'escalier interne entre le rez et le 1^{er} étage). L'immeuble conserverait donc légalement 3 logements;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°55, en matière de Garages et parkings, article IV.6.1G (zone de logement) : "deux emplacements de voiture seront compris par logement" en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement pour le nouveau logement :

Bien que l'immeuble se situe dans une zone relativement bien desservie en transport en commun, celui-ci ne possède que 2 emplacements de parking pour 3 logements ; un logement supplémentaire engendrerait une dérogation supplémentaire et ne peut s'envisager ;

7 : modules optionnels particuliers

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

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 05/06/2014
objet n° 09

Dossier 16-41482-2014 - Enquête n° 113/14

Demandeur : Monsieur et Madame Cédric Donck - Annick Vandersmissen

Situation : Avenue Coghen 183

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41482-2014 introduite le 03/02/2014 par Monsieur et Madame Cédric Donck - Annick Vandersmissen et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Coghen 183 ;

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

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

○ dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

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

- Application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- M. Moerman est propriétaire du n°181. Il demande à être entendu.

Il constate les impacts suivant sur son habitat :

- La terrasse actuelle sera avancée. Il y a aura des vues.
- La construction de la chambre sous la terrasse la rendra plus imposante et moins aérée.
- L'isolation de la façade arrière allongera leur mur mitoyen d'une douzaine de centimètres.
- Les descentes d'eau pluviale actuellement encastrées deviendront apparentes et seront à quelques centimètres de leur mitoyen.
- Le mitoyen avec le n°185 est agrandi mais cela les prive de la vue au-delà.
- Les travaux importants dans la maison et les agrandissements occasionneront une surcharge sur un terrain dont l'instabilité est connue et qui a nécessité des travaux lourds de consolidations de fondations il y a 8 ans (pour un budget de 200.000€).

Il demande donc que :

- La descente d'eau soit encastrée dans l'isolation.
- Les travaux touchant leur mitoyen ne laissent pas de traces (et garder l'uniformité de ce mur).
- Vigilance et précaution accrue pour la stabilité.
- Contrôler l'étanchéité du réseau d'égouttage.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/02/2014 dépôt de la demande ;

15/04/2014 accusé de réception d'un dossier complet ;

05/05/2014 au 19/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

05/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 06/05/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Coghen, non loin de l'entrée du Square Coghen, ensemble patrimonial préservé. L'arrière du terrain jouxte ce square et est bâti par un garage privatif ;
- La maison voisine de gauche présente un gabarit plus bas, mais plus profond. Elle revêt des caractéristiques architecturales remarquables, mais présente également un état de délabrement ;
- Le bien présente un gabarit R + 2 avec toiture plate. Une annexe sur 3 niveaux se développe le long de la mitoyenneté de droite, laissant apparaître un important mur pignon le long de la mitoyenneté de gauche. L'interstice est en partie comblé par une terrasse donnant accès au jardin depuis les espaces de vie situés au 1er étage ;
- La maison voisine de droite présente le même type de gabarit que l'objet de la demande en ce qui concerne sa hauteur. Par contre, cette maison présente, en façade arrière, une importante annexe sur 4 niveaux, s'avancant assez profondément dans le terrain, mais limitée en mitoyenneté opposée au projet ;
- La maison ainsi que les constructions voisines forment un ensemble de typologie et valeur patrimoniale cohérents ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente une zone de recul aménagée en jardinet paysager. Il présente également un beau jardin orienté à l'ouest ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose, notamment, le comblement d'une partie de l'encoche arrière gauche :

- Une extension au rez-de-jardin limitée en mitoyenneté de gauche, et de la même profondeur que l'immeuble voisin de gauche ;
- L'aménagement d'une terrasse en toiture de cette extension (prolongation de la terrasse existante), et nécessitant une rehausse du mur mitoyen de gauche de 160 cm de profondeur et 190 cm de hauteur, au droit de la terrasse voisine, ne répondant pas aux dispositions du Code Civil ;
- L'extension du bâti au 2ème étage arrière, et le long de la mitoyenneté de droite, inscrite en retrait et dans l'emprise du mur pignon existant de droite ;
- L'aménagement d'une terrasse non débordante au 1er étage arrière et à l'usage d'une chambre ;
- L'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, également dans l'emprise des murs œillères existants, le solde de la toiture plate étant maintenu non accessible et aménagé en toiture verte ;
- L'isolation de la façade arrière et la recomposition de ses baies, pleins et vides ;
- Le projet n'intervient pas en façade avant, maintenue dans son état d'origine ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, en optimisant les espaces de vie du rez-de-jardin et en étendant les espaces du rez haut, leur offrant davantage de contact vers le jardin, tout en préservant l'intimité des habitations voisines ;
- Le projet tire parti d'un espace non bâti et inséré entre 2 volumes hauts et occultant les espaces intérieurs ;

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

- Le projet s'inscrit principalement dans les gabarits (murs pignons en attente) qu'offrent les immeubles voisins ;
- Le projet opte également pour une requalification contemporaine de la façade arrière, en relation avec les transformations apportées aux espaces extérieurs. Cette façade présente des compositions de qualité face au Square Coghen ;
- Le projet, de par son intervention en façade arrière, tend à répondre aux objectifs de développement durable ;

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 visé par les dérogations au RRU en matière de profondeur et hauteur de bâtisse, la demande peut se concevoir, dès lors que l'extension projetée au rez bas (rez-de-jardin) s'inscrit dans la profondeur de l'immeuble voisin de gauche,

tout en maintenant un retrait intérieur à 3 mètres par rapport à la maison voisine de droite. Ce projet ne nécessite aucune modification volumétrique de ce côté (pas de rehausses de mitoyens). L'orientation du projet est située au sud de l'immeuble voisin de droite, toutefois, le recul réservé est proportionnel à la hauteur du gabarit envisagé, ce qui permet de garantir l'ensoleillement de la maison voisine de droite, compte tenu que cette dernière compte une importante annexe située au nord. La terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension conserve d'importants reculs garantissant l'intimité de la maison voisine de droite. Toutefois, il s'indique de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues obliques du côté de l'immeuble voisin de gauche (recul de 60 cm) pour les terrasses envisagées, ou s'accorder sur une servitude de vue ;

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 s'inscrit dans la lignée des transformations contemporaines déjà observées à proximité du bien. De par le choix des matériaux sobres et la recomposition équilibrée de la façade arrière, le projet rencontre les objectifs de la ZICHEE appliquée sur le Square Coghen. De plus, le projet ne vise pas la façade avant, présentant de belles qualités architecturales, laquelle est maintenue dans son état d'origine. La surépaisseur occasionnée par la pose de l'isolant est très limitée (12 cm). Toutefois, les plans et élévations présentent des incohérences en ce qui concerne le nombre de vantaux de la porte vitrée de la bibliothèque (rez) et de l'implantation des descentes d'eaux pluviales. Il s'indique de privilégier une descente d'eau unique le long de la mitoyenneté de gauche ;

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

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

- Respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues obliques du côté de l'immeuble voisin de gauche (recul de 60 cm) pour les terrasses envisagées, ou s'accorder sur une servitude de vue ;
- Lever les incohérences entre les plans et élévations en ce qui concerne le nombre de vantaux de la porte vitrée de la bibliothèque (rez) et de l'implantation des descentes d'eaux pluviales. Il s'indique de privilégier une descente d'eau unique le long de la mitoyenneté de gauche

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande et ses extensions arrières peuvent s'envisager ;
- d'être accessoire en ce qu'elle vise une meilleure intégration espaces extérieurs aux étages et une meilleure cohérence de la façade arrière, visible depuis la ZICHEE ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intimité des habitations voisines sera assurée.

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 Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/06/2014
objet n° 10

Dossier 16-41509-2014- Enquête n° 107/14

Demandeur : Monsieur et Madame Alain et Catherine Brecx - Vandamme

Situation : Rue de Wansijn 43

Objet : La transformation d'une maison et l'ajout d'une terrasse au bel étage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41509-2014 introduite le 14/02/2014 par Monsieur et Madame Alain et Catherine Brecx - Vandamme et visant La transformation d'une maison et l'ajout d'une terrasse au bel étage sur le bien sis Rue de Wansijn 43;

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°9 Wansijn (A.R. 20/05/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- "Les saillies en façades latérales sont interdites" en ce que la nouvelle terrasse déborde latéralement.

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°9 Wansijn (A.R. 20/05/1954) :

- article 1, point C profondeur de bâtisse : « 12m maximum, à partir de l'alignement » en ce que la profondeur totale terrasse en porte-à-faux inclue fait 14.5mètres (11.50m+3m) et
- article 1, point D espace libre : « les saillies en façades latérales sont interdites » en ce que la nouvelle terrasse déborde en façade latérale ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2014 : dépôt de la demande

31/03/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

05/05/2014 au 19/05/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, au gabarit variant de R+1+toiture à R+2+toiture ou toit plat ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, orientée est à rue et ouest côté jardin, comprend un jardin à l'arrière de la maison située un niveau en-dessous du niveau de la rue ;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1988 (n°16-30507-1988 : construction d'une maison unifamiliale) et présente un gabarit de R+2+toiture à versants; il s'agit d'une maison 3 façades présentant une zone de recul latérale par rapport à l'axe mitoyen de 7.30m ;
- Le rez-de-chaussée (niveau rue) de cette habitation est occupé en façade avant par le bureau et en façade arrière par le salon ; la cuisine et la salle à manger se situent au 1er étage ; le jardin situé un étage plus bas que le rez-de-chaussée (niveau rue) est accessible via les locaux situés en sous-sol ; les pièces de vie ne sont donc pas en contact direct avec le jardin et présentent des balcons de petites dimensions en demi-cercle en façade arrière ;
- L'entrée de la maison se situe sur la façade latérale (au centre). Un grand bac à plantes encadré d'un mur en bloc de béton est implanté entre cette entrée et le jardin ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'agrandissement d'un balcon (création d'une terrasse) en façade arrière et latérale ;

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 l'habitation. En effet, le salon se situant au niveau du rez-de-chaussée (niveau rue) et le jardin se situant au niveau du sous-sol, il est compréhensible de souhaiter un espace extérieur en contact direct avec le salon ; d'autant que la cuisine et la salle à manger se situent en façade avant au 1^{er} étage ;
- Le balcon existant (autorisé dans le permis de 1988) est très petit ; la nouvelle terrasse proposée présente également des dimensions réduites : sa surface est donc limitée ; constituant le complément extérieur au jardin, celle-ci ne devrait être qu'occasionnellement utilisée ;

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

- Le départ de cette nouvelle terrasse (également en arc de cercle) se situe à 1.90m de la limite mitoyenne de gauche ;
- L'implantation en largeur de cette nouvelle terrasse en porte-à-faux se situe dans la zone constructible autorisée dans le PPAS n°9. En effet, une distance de 4.40m subsiste entre la terrasse et la limite séparative des parcelles (dans le PPAS : 2.50m est exigé) ;
- L'ouverture depuis l'espace public vers l'intérieur de l'îlot est maintenu ;

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 le motif pour la **dérogation au PPAS, n°9, article 1, point C profondeur de bâtisse** : « 12m maximum, à partir de l'alignement » en ce que la profondeur totale terrasse en porte-à-faux inclue fait 14.5mètres (11.50m+3m) :

- La profondeur de la maison est de 11,50 mètres. La terrasse présente une largeur de 3,00 mètres. L'ensemble dépasse donc les 12 mètres autorisés dans le PPAS. Cependant, il y a lieu de ne pas considérer cette nouvelle terrasse comme un élément bâti. En effet, celle-ci ne nécessite pas de point d'appui dans la zone non constructible et est prévue en caillebotis ; elle repose sur le mur en bloc de béton existant (grand bac à plantes) et est donc considérée comme étant en porte-à-faux et ne déroge dès lors pas au PPAS si on ne la considère pas comme élément bâti.

En ce qui concerne le motif pour la **dérogation au PPAS, n°9, article 1, point D espace libre** : « les saillies en façades latérales sont interdites » en ce que la nouvelle terrasse déborde en façade latérale :

- La façade latérale est située à 12.30 mètres de la façade latérale de la maison de droite (n°39) et se situe à 10.20 mètres de l'alignement à rue ; cette terrasse est donc à bonne distance et ne portera préjudice à personne.

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

DBU-DU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/06/2014
objet n° 11

Dossier 16-41204-2013- Enquête n° 118/14

Demandeur: Monsieur Jacques Berrebi

Situation: Avenue de la Sapinière 38

Objet: la transformation et l'extension d'une maison

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41204-2013 introduite le 19.07.2013 par Monsieur Jacques Berrebi et visant la transformation et l'extension d'une maison sur le bien sis avenue de la Sapinière, 38;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10.06.1993) et y déroge en matière de densité et d'occupation au sol,

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 l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation aux prescriptions 1.2 (densité) et 1.3 (occupation du sol) du plan particulier d'affectation du sol n°48 bis et ter ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.11.2013 au 08.11.2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le projet doit respecter les distances minimales,
- les plans ont des manquements : par rapport aux lucarnes,
- le recul latéral n'est pas suffisant pour un tel gabarit,
- le projet crée un dommage significatif car les extensions et les terrasses surplombent leur terrasse,
- l'augmentation du volume est plus importante que celle annoncée (28.78% au lieu de 19.92%). La demande contient beaucoup d'erreurs de calcul, de sorte que le projet est bien plus important que ce que la demande annonce, tant en emprise qu'en volume,
- le projet contient des erreurs dans le calcul PEB,
- le "débarras" de jardin est plus grand que la réalité (15m² au lieu de 27.5),
- le projet crée un dommage pour la parcelle voisine (n°40) : l'extension et les nouvelles terrasses surplombent le terrain voisin à 2.62m de la limite du terrain. Demande dès lors l'application stricte du PPAS,
- le dossier est incomplet (pas de synthèse A3). Il manque des cotes entre le projet et les limites du terrain,
- il y a des servitudes civiles pour les acquéreurs de l'avenue de la Sapinière (distance de 6m par rapport aux limites),

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/07/2013: dépôt de la demande

23/09/2013: accusé de réception d'un dossier complet

04.11.2013 au 08.11.2013 inclus : enquête publique

05.12.2013: report d'avis de la Commission de concertation pour vérifier l'augmentation du volume du projet

11.12.2013: introduction de documents complémentaires

19.12.2013: avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

Considérant que l'avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation demande la suppression des dérogations

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué et l'octroi des dérogations en application de l'article 155§2 du CoBAT n'est plus requis

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 12.11.2013

Vu les compléments fournis le 11.12.2013, à savoir le repérage des extensions par rapport à la situation de 1981

08.01.2014: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

16.01.2014: 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

06.03.2014: 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

15.04.2014: accusé de réception d'un dossier modificatif complet

05.05 au 19.05.2014 inclus : enquête publique

4 : Description Sitex

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas de typologie à 4 façades, implantées en recul de l'alignement,
- l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- l'implantation des villas est régulièrement proche des limites latérales,
- la villa sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T et ses façades sont peintes en blanc,
- une bonne partie de la zone de recul, la zone latérale de gauche et une zone du jardin le long de la façade arrière sont aménagées en dolomie, permettant aux véhicules d'atteindre les deux espaces de garage :
 - situés au niveau du sous-sol et à l'arrière du volume de la maison,
 - dont l'accès se situe dans la façade arrière,
 - dont le toit de l'un est aménagé en terrasse,
- le reste du jardin est engazonné, il n'y a pas d'arbres importants en zone de jardin et un conifère est situé à l'angle sud-est de la villa,
- le relief est marqué par une pente descendante vers le fond, le jardin étant situé un niveau plus bas que le rez-de-chaussée,
- le permis d'urbanisme n°16-26399-1970 a permis plusieurs extensions au rez-de-chaussée ainsi que la création du second espace de garage en façade arrière du sous-sol,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension du sous-sol en vue de créer un double garage avec accès en zone latérale,
- l'aménagement de la toiture plate de ce garage en terrasse pour le rez-de-chaussée,
- la démolition de l'escalier latéral de droite,
- la création d'un escalier d'accès entre la terrasse et la zone latérale,
- l'extension du rez-de-chaussée à l'arrière, en prolongement de la salle à manger, jusqu'à la profondeur du séjour,
- l'élargissement du séjour en façade latérale de gauche en créant une large baie vitrée orientée au nord-est,

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- le projet vise à rénover la villa et agrandir les locaux de séjour,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est peu arborée,
 - le cèdre bleu à l'angle de la maison est situé proche des façades,
 - le projet propose son abattage.
- En matière de mobilité et d'accès :
 - l'organisation de l'accès au garage par la zone latérale permet de réduire l'importance de la zone de manœuvres en intérieur d'îlot,
 - la zone gravillonnée à l'arrière du garage doit dès lors être restituée en jardin,

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'indice P/S et le taux d'emprise au sol maximum prescrits par le plan particulier d'affectation du sol sont dépassés.
 - L'augmentation de volume du bâti est supérieure à 20% par rapport à la situation de 1981.
- quant à l'extension latérale de gauche :

- elle est implantée à +/- 4 mètres de la limite du terrain, ce qui respecte le retrait prescrit par l'article 7.0 du plan particulier d'affectation du sol pour les parcelles bâties de moins de 14 ares.
- de ce côté, la maison voisine (située à l'angle que forme l'avenue avec l'avenue des Narcisses) est située à plus de 17 mètres de la limite de terrain.
- dès lors, la dérogation est mineure et ne porte pas préjudice à la maison de gauche.
- quant à l'extension en façade latérale de droite :
 - elle se développe au niveau du sous-sol sur une longueur de 4,80 mètres au-delà de la profondeur existante à ce niveau, et à une distance de l'ordre de 2.60 mètres de cette limite latérale de la parcelle ; cette extension du sous-sol voyant sa toiture plate aménagée en terrasse,
 - elle se développe au niveau du rez-de-chaussée sur une longueur de +/- 4.00 m au-delà de la profondeur existante à ce niveau,
 - la proximité due au faible développement de la zone latérale en fonction de la profondeur de l'annexe projetée au sous-sol est importante,
 - l'extension au rez-de-chaussée s'inscrit dans le volume capable du bâti principal, face à une façade (maison de droite) peu ouverte.
 - la dérogation ne peut être acceptée, en ce qu'elle entraîne des vues et une trop grande proximité vers la terrasse et le jardin de la parcelle de droite.
- quant à l'extension à l'arrière (implantation du garage) :
 - Le garage est à implanter plus dans l'axe de la parcelle de sorte à en écarter la façade de la limite de droite.
 - La localisation de l'escalier de jardin entre le volume de la maison et celui du garage :
 - agrandit de manière inutile la profondeur totale des constructions,
 - augmente en conséquence la densité bâtie et l'emprise du projet sur le terrain.
 - Il y a dès lors lieu de le localiser ailleurs de telle sorte à réduire la profondeur de l'extension du sous-sol de +/- 1.5m,

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

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

- compléter le plan d'implantation :
 - en indiquant clairement les cotes d'implantation du projet par rapport aux limites de la parcelle,
 - en corrigeant la dimension de l'abri de jardin,
 - en prévoyant la plantation de 2 arbres à haute tige indigènes en compensation de l'abattage du cèdre bleu et de l'extension de la minéralisation de la parcelle (à planter au printemps 2014),
- respecter le prescrit du PPAS (L=H en zone latérale de minimum 5m) pour l'implantation du garage et de l'escalier vers le jardin,
- renoncer à l'extension du rez-de-chaussée,
- restituer la zone de dolomie située à l'arrière de l'extension (ancien accès au garage) en jardin planté,
- fournir un document de synthèse de format A3 figurant la situation modifiée,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le l'objet principal de la demande est conservé,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à créer un recul suffisant par rapport à la parcelle de droite pour l'implantation du garage et réduire ainsi l'impact du projet sur cette parcelle,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension porte préjudice à la parcelle de droite par sa trop grande longueur et sa proximité,
- de supprimer la dérogation au PPAS,

8 : modification de la demande en 126/1-al 3 du CoBAT

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 alinéa 3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 06.03.2014 visant à:

- la démolition de l'abri de jardin,
- la réduction de la profondeur de l'extension pour le garage et le déplacement de l'escalier vers le jardin,
- l'augmentation de la zone latérale de droite au droit de l'extension du garage,

- la réduction de l'extension du bel étage à 2.32m,
- l'aménagement d'une terrasse sur l'extension du bel étage, pour les deux chambres,
- la vérification et la correction des données chiffrées,
- la plantation de 2 arbres à haute tige indigènes dans le jardin,

9 : 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 l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation à la prescription 1.3 (occupation du sol) du plan particulier d'affectation du sol n°48 bis et ter ;

Considérant que la demande déroge également à l'implantation – prescription 1.3 pour l'extension du 1^{er} étage,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05.05 au 19.05.2014 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 réclamants demandent de respecter le ppas,
- la demande ne respecte le point 7 des conditions émises par la commission de concertation et en particulier le respect du PPA pour l'implantation du garage et l'escalier de jardin, et de supprimer l'extension au rez-de-chaussée,
- le demandeur a omis de solliciter 3 dérogations: implantation, densité et lucarne.
- Selon des réclamants, il y a de nombreuses erreurs: l'augmentation est de 25.5%, le P/S est supérieur à 0.30, ..., erreurs dans la PEB,
- Les extensions au bel étage surplombent la parcelle voisine de droite,
- Les terrains sont grevés de servitudes civiles,

Vu l'avis de VIVAQUA du 08.05.2014;

10 : Motivation sur la demande telle que modifiée

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations suivantes :

- le projet vise à rénover la villa et agrandir les locaux de séjour,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est peu arborée,
 - le cèdre bleu à l'angle de la maison est situé proche des façades, est proposé à abattre,
 - l'allée en dolomie est limitée à l'accès au garage. Un plan d'aménagement des abords doit cependant être fourni en vue de préciser l'aménagement des abords de la villa,
- en matière de mobilité et d'accès :
 - l'organisation de l'accès au garage par la zone latérale permet de réduire l'importance de la zone de manœuvres en intérieur d'îlot,
 - la zone gravillonnée à l'arrière du garage est restituée en jardin. Le plan d'implantation est cependant peu explicite,
 - l'annexe 1 de la demande indique un emplacement de parking extérieur, ce que les plans n'illustrent pas,

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le taux d'emprise au sol maximum prescrits par le plan particulier d'affectation du sol est légèrement dépassé,
- quant à l'extension latérale de gauche :
 - elle est implantée est à +/- 4 mètres de la limite du terrain, ce qui respecte le retrait prescrit par l'article 7.0 du plan particulier d'affectation du sol pour les parcelles bâties de moins de 14 ares.
 - de ce côté, la maison voisine (située à l'angle que forme l'avenue avec l'avenue des Narcisses) est située à plus de 17 mètres de la limite de terrain,
 - dès lors, la dérogation est mineure et ne porte pas préjudice à la maison de gauche,
- quant à l'extension en façade latérale de droite :
 - l'extension du bel étage est implantée est à 2.62 mètres de la limite du terrain,
 - elle se développe sur une longueur de 2.32 mètres (au lieu de +/- 4.00 m) au-delà de la profondeur existante à ce niveau,
 - elle augmente la profondeur de la façade latérale aveugle, et permet l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, fortement proche de la parcelle voisine (moins de 3 mètres),
 - la dérogation est réduite par rapport à la demande telle qu'introduite, mais reste importante au regard de la situation particulière des lieux, notamment la proximité des maisons par rapport aux limites latérales des parcelles,

- cette extension n'importe pas essentiellement, le niveau comprenant déjà toute les qualités requises et ne se justifie dès lors pas au regard du bon aménagement des lieux,
- quant à l'extension à l'arrière (implantation du garage)
 - le garage se développe au niveau du sous-sol sur une longueur de 4,31 mètres au-delà de la profondeur existante à ce niveau (au lieu de 6.4m), et à une distance de 3.75 mètres (au lieu de 2.60m) de cette limite latérale de la parcelle, s'inscrit dans la pyramide à 45°; ce qui respecte le retrait prescrit par l'article 7.0 du plan particulier d'affectation du sol pour les parcelles bâties de moins de 14 ares. "*Pour les constructions existantes sur terrain de moins de 14a et plus de 7a, les prescriptions de l'article 1.3 sont d'application, sauf en ce qui concerne le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3m*". Cette extension du sous-sol voyant sa toiture plate aménagée en terrasse, elle aussi distante de plus de 3 mètres de la limite latérale de la parcelle,
 - le déplacement de l'escalier a permis de réduire la densité bâtie et l'emprise du projet sur le terrain,

11 : Conditions de modification de la demande telle que modifiée pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- renoncer à l'extension de l'étage,
- fournir un plan d'aménagement des abords illustrant l'aménagement du jardin à l'arrière du garage et des plantations en about de l'accès carrossable, et la zone de stationnement sollicitée en précisant l'aménagement de la zone de recul,

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le l'objet principal de la demande est conservé,
- d'être accessoire en ce qu'elle vise à préciser l'aménagement du jardin suite à la réduction de la zone carrossable,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle que modifiée, le plan d'implantation étant peu explicite sur l'aménagement de jardin,

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

La BDU s'abstient.

Condition à inscrire dans le permis:

- planter les 2 arbres à l'automne 2014,

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

Dossier 16-41515-2014- Enquête n° 110/14

Demandeur : Monsieur Philippe Thoul

Situation : Rue Molenvelt 7

Objet : la mise en conformité d'une véranda en façade arrière et la création de 2 lucarnes en toiture avant et arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41515-2014 introduite le 17/02/2014 par Monsieur Philippe Thoul et visant la mise en conformité d'une véranda en façade arrière et la création de 2 lucarnes en toiture avant et arrière sur le bien sis Rue Molenvelt 7;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°n°14 Nekkersgat (AR 11/07/1955) et y déroge en ce qui concerne l'esthétique des toitures (tuiles ou ardoises)

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/02/2014 dépôt de la demande

08/04/2014 accusé de réception d'un dossier complet

05/05/2014 au 19/05/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/2014:séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou par groupes ;
- La rue Molenvelt est typique de cette situation et la maison de la demande forme l'about d'un ensemble de 4 maisons ;
- De gabarit R+1+toiture, la maison existante est implantée avec un léger recul par rapport à la voirie et profite d'un jardin de ville plein ouest ;
- Construite en 1955 (permis 16-18278-1955), la maison comporte en situation de fait une véranda en annexe en façade arrière pour agrandir les pièces de jour ; elle n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ;
- Les maisons voisines présentent des gabarits similaires à celui de la demande, ainsi que des annexes en façade arrière,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- Porte sur :
 - la mise en conformité de la véranda existante de fait en façade arrière,
 - la construction de deux grandes lucarnes en toitures, objet de la dérogation au PPAS et au RRU, afin de créer deux chambres supplémentaires, ainsi qu'une salle d'eau et un petit espace bureau;

6 : motivation sur la demande

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

- La transformation et l'extension de cette habitation permettent à cette habitation de se doter du confort actuel, d'accueillir une famille nombreuse et de s'inscrire dans les objectifs de développement durable ;
- L'agrandissement des pièces de jour par une véranda ouverte sur le jardin permet à cette habitation de disposer d'un bel espace de jour, tout en conservant un jardin de ville à l'échelle du projet, mais nécessite de respecter les règles de bâtisse en ce qui concerne les constructions en mitoyenneté ;
- L'extension en toiture de cette habitation via la construction de lucarnes en façade avant et arrière pourrait s'envisager mais nécessite le respect de la lisibilité de la toiture ainsi que des proportions moins importantes pour répondre au bon aménagement des lieux ;
- L'agencement de l'étage en toiture ne peut justifier l'ampleur des lucarnes projetées dont le volume s'apparente à un niveau entier supplémentaire, ce qui génère un impact volumétrique trop important par rapport aux volumes bâtis existants : Le programme de l'étage en toiture pourrait avoir un aménagement adapté pour limiter le volume des lucarnes projetées

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 la dérogation au PPAS n°14, la demande de modification de matériau pourrait s'envisager en raison des nouvelles technologies apparues depuis l'entrée en vigueur de ce PPAS ancien (1955), mais avec une limitation de l'impact volumétrique des lucarnes projetées ;
- En ce qui concerne la dérogation à la largeur des lucarnes du RRU (titre I article 6), soit plus des 2/3 de la toiture, elle ne peut s'envisager afin de conserver la lisibilité de la toiture et conserver des meilleures proportions vis-à-vis de la maison existante;

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

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

- Limiter l'impact volumétrique des lucarnes par :
 - La réduction de la hauteur intérieure des lucarnes à 2,30mètre ;
 - Un recul en façade avant de minimum 0,60 mètre par rapport au nu de la façade du niveau inférieure ;
 - La réduction de la largeur des lucarnes au 2/3 des largeurs des pans respectifs de la toiture ;

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 ne portent que sur la largeur et l'impact volumétrique des lucarnes ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le respect de la lisibilité de la toiture ;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la largeur des lucarnes en toiture, titre I du RRU, article 6 ;

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

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 05.06.2014
objet n° 13

Dossier 16-41398-2013- Enquête n° 111/14

Demandeur: Monsieur Laureyssens

Situation: Avenue du Feuillage 42

Objet: la transformation d'une maison unifamiliale, l'isolation des façades, la création de lucarnes et d'un sas, la pose d'un portail

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41398-2013 introduite le 10/12/2013 par Monsieur Laureyssens et visant la transformation d'une maison unifamiliale, l'isolation des façades, la création de lucarnes et d'un sas, la pose d'un portail sur le bien sis Avenue du Feuillage 42;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°20 bis (22.06.1982) et déroge aux articles 0.4. garage, 1.3. zone latérale 4m, 1.9. zone de jardin;

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. 155 §2 du COBAT, dérogations au **PPAS**, n°20 bis (22.06.1982), articles 0.4. garage, 1.3. zone latérale 4m, 1.9. zone de jardin,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05.05 au 19.05.2014 inclus, et les réclamations ou observations y développées:

- la maison de la demande et la maison du n°40 assurent une harmonie. Le projet met à mal cet équilibre en rompant l'aspect actuel du bâtiment avec la proposition d'une masse compacte et haute. Ils demandent en particulier que la car-port soit supprimé,
- ce quartier était jusqu'à présent convivial (maisons ouvertes sur l'espace public, murets de briques, relations de qualité). Les maisons acquises récemment ont fait l'objet d'aménagements comparables en matière de sécurité : destruction des murets, clôtures de lierre à plus de deux mètres de hauteur et portails métalliques aveugles,
- regret que ce projet modifie ce quartier ouvert à l'anglaise en un quartier fermé,
- extension de volume au 1^{er} étage : cet ajout de volume aura un impact considérable sur la luminosité et l'ensoleillement,
- création d'une pergola sur la terrasse arrière : cette terrasse étant déjà surélevée, l'ajout de la pergola va être dommageable à l'ensoleillement et à la luminosité, et contribue à l'enfermement de la terrasse de la parcelle de gauche.
- doutes sur les dessins de la façade arrière : niveau des portes, du jardin, de la terrasse. Que deviendra l'arbre dans l'angle de la terrasse ? Abattage pas demandé.
- aménagement d'une terrasse sur la nouvelle extension : cette terrasse au 2^{ème} est excessive vue le beau jardin de cette maison unifamiliale. Il y aura des vues vers les voisins,
- suppression du garage et création d'un car-port : cette création est assimilable à une extension de volume, qui déroge au PPAS (suppression du garage et modification du profil du pignon mitoyen) et qui apporte des nuisances à la propriété voisine (enfermement de la descente de garage, emprise visuelle, dénature le caractère symétrique et l'homogénéité de l'ensemble),
- isolation des façades par l'extérieur : la surépaisseur et le changement des matériaux vont rompre l'harmonie, inquiétudes concernant l'esthétique du raccord au droit du mitoyen,
- clôture et portail avant : cette clôture monterait à plus de 2m. Elle dépasse les hauteurs des haies mitoyennes limitées à 1m80 et une clôture de ce type dénature le caractère typique du quartier. Elle implique en plus un retour, non représenté sur les plans, du portail, jusqu'au car-port et sur la totalité du mitoyen,
- perte de la beauté, l'harmonie et le côté accueillant et ouvert des propriétés de la rue,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/12/2013: dépôt de la demande

15.04.2014: accusé de réception d'un dossier complet

- Vivaqua le 07.05.2014

4 : description Sitex

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

- Le quartier est composé de villas de type 3 ou 4 façades, implantées en recul, de gabarit R+1+T,
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement, les voitures se garent sur l'accotement,
- Les maisons sont implantées en recul, les alignements sont marqués par des haies, des murets peints en blanc caractéristiques du quartier et des plantations en zone de recul, qui donnent un style "cottage",
- Les 3 maisons voisines ont également des murets blancs à l'alignement,
- La maison 3 façades présente un gabarit R+1+T, le garage est en sous-sol, la rampe longe la limite mitoyenne de gauche,
- La largeur de la zone latérale est variable (2 à 3.85m), le PPAS prescrit 4m,
- Le jardin est situé quelques marches en dessous du niveau de la terrasse du séjour,
- La maison jumelée est symétrique,
- Le couvert végétal : un massif végétal (noisetier) est fort présent en zone de recul,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la rénovation de la maison par :

- L'isolation de la maison:
 - l'isolation thermique de la toiture et des murs extérieurs (crépis gris souris sur isolant),
 - la modification des baies (agrandissement en façade arrière, réduction en façade latérale),
 - le remplacement des châssis et la réduction des divisions (châssis alu blanc),
 - la pose d'une ventilation double flux et d'une chaudière à condensation,
 - l'isolation acoustique du mur mitoyen,
- À l'intérieur, au rez-de-chaussée:
 - le réaménagement d'une grande cuisine côté rue,
 - la modification de la véranda d'entrée, dans la même implantation,
- Au 1^{er} étage:
 - l'extension arrière sur le séjour afin de créer une grande chambre,
- Dans les combles:
 - la création d'une lucarne sur le versant avant et latéral et l'aménagement d'une terrasse sur l'extension,
- Au sous-sol:
 - L'aménagement d'un bureau à la place du garage,
- À l'extérieur:
 - la création d'un car port dans la rampe de l'ancien garage,
 - la création d'une terrasse en surplomb du jardin, en zone de jardin orientée sud, accessible depuis la cuisine,
 - la modification de l'alignement par la suppression des murets, la pose d'une porte coulissante pour l'accès carrossable et une haie constituée d'une grille et de lierre d'une hauteur de 1.6m. et,
 - à l'arrière, la pose d'un pare vue le long de la mitoyenneté et d'une pergola (hauteur 2.5m) dépassant la hauteur de la haie,
 - l'aménagement d'une terrasse pour les combles sur l'extension arrière,

6 : motivation sur la demande

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

- la rénovation complète de la villa lui donne un caractère plus moderne,

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

- Programme : la rénovation des services et l'agrandissement des pièces de séjour apportent plus de confort au logement.
- Implantation et gabarit : la suppression du garage et l'extension du 1^{er} étage constituent des dérogations. La lucarne en façade avant est plus large que les baies des étages inférieures ce qui accentue son volume apparent au détriment de l'équilibre du projet,
- Aménagement des abords et couvert végétal : l'alignement est marqué par un muret et un massif de noisetiers. Le projet vise la pose d'un portail opaque et d'un grillage avec lierre qui rompt la symétrie des doubles maisons et ne respecte pas le caractère du quartier,
- Une haie sépare les rampes de garage des deux maisons jumelées.

- Le support de la pergola est situé le long de la mitoyenneté,
- Une terrasse est aménagée à l'avant de la cuisine, sur pilotis par rapport au niveau du terrain, de plein pied avec la cuisine.
- La pergola de la terrasse arrière est placée le long de la mitoyenneté et dépasse la hauteur du mur mitoyen, ce qui a un impact visuel pour la parcelle mitoyenne. La pergola doit être décalée d'au moins 2m de la mitoyenneté,
- La terrasse du 2^{ème} étage crée un effet mirador sur l'intérieur d'îlot. Il y a lieu de réduire sa superficie,
- Mobilité et accès : un emplacement est maintenu sur la parcelle, mais en dehors de la maison. Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :
- article 0.5: création d'un garage par logement : Le garage est supprimé par l'aménagement d'un bureau. L'emplacement est compensé par le maintien de la rampe et l'aménagement d'un car-port couvert d'une pergola plantée, accolé à la façade avant à +/- 10m de l'alignement. La suppression du garage est une dérogation à l'affectation, ce qui ne peut s'envisager,
- article 1.3. zone latérale 4m: l'isolation thermique des façades empiète très légèrement sur la zone latérale, l'implantation existante de la maison est déjà dérogatoire (2 à 3.85m). Cette dérogation est mineure.
- 1.9. zone de jardin: le maintien de la rampe de garage et la construction d'un car port dans la zone de jardin sud située dans la zone de bâtisse, entre la zone de recul et la façade avant.
- La pergola proposée au-dessus de l'emplacement dans l'ancienne rampe de garage est située plus haut que la limite entre parcelle existante, ce qui change le paysage de la zone de jardin située à l'avant de la maison, notamment de la limite entre les deux parcelles et la vue depuis la parcelle voisine.

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 :

- Conserver le muret à l'alignement et le noisetier en zone de recul qui magnifie cet espace, et le représenter correctement sur le plan d'implantation,
- Planter éventuellement une haie vive à l'arrière du muret,
- Renoncer au portail afin de conserver la symétrie des zones de recul,
- Renoncer au placement du car-port et restituer la rampe en zone de jardin, soit conserver le garage,
- Décaler la pergola de la terrasse arrière d'au moins 3 mètres de la mitoyenneté,
- Réduire la profondeur de la terrasse du 2^{ème} étage à 2 mètres depuis la façade, verduriser le solde de la toiture plate, placer le garde-corps autour de la zone accessible,
- Réduire la largeur de la lucarne de la façade avant à une largeur maximale équivalente aux fenêtres des niveaux inférieurs,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande, le programme principal d'extension du 1^{er} étage peut être maintenu,
- d'être accessoires, en ce que le changement d'utilisation du garage en bureau ne peut s'envisager sans modifier l'aménagement de la zone de recul,
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle que modifiée en ce qui concerne l'impact du projet sur la zone de jardin avant et notamment vis-à-vis de la parcelle voisine est important;

Considérant qu'en conséquence, la demande pourra répondre au bon aménagement des lieux ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et qu'il s'indique en conséquence d'introduire des documents modifiés, avant délivrance du permis ;

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

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

La BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/06/2014
objet n° 14

Dossier 16-41338-2013- Enquête n° 114/13

Demandeur : Messieurs Bérenger et Olivier Drouin et Leroux - IRR Benelux S.P.R.L.

Situation : Chaussée de Waterloo 800

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale mitoyenne en 2 logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41338-2013 introduite le 23/10/2013 et modifiée le 03/12/2013 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.P.R.L. IRR Benelux c/o Messieurs Bérenger et Olivier Drouin et Leroux et visant la transformation d'une maison unifamiliale mitoyenne en 2 logements sur le bien sis Chaussée de Waterloo 800;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 Quartier "Floride-Langeveld" (AR du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Le projet ne propose pas un emplacement de garage par logement (article 0.4) ;
- La profondeur de la construction dépasse le périmètre constructible autorisé (article 3.2.1) ;
- la lucarne proposée en façade arrière présente une largeur supérieure à la largeur maximale autorisée et ne présente pas un recul de 1m avec la limite mitoyenne (article 3.5).

Considérant que le projet déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, pour la raison suivante :

- la construction au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3mètres en profondeur le mitoyen le moins profond (chapitre 2/section1/article 4 profondeur).

Considérant que le projet déroge au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, pour la raison suivante :

- confort et hygiène : le wc situé au 2ème étage donne directement sur le séjour (chapitre 3, article 8)

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°51 Quartier "Floride-Langeveld", A.R.15.04.1988 en matière de Garages, article 0.4. « Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement » en ce que le projet prévoit de diviser une maison unifamiliale en 2 logements sans emplacement de garage ;
- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°51 Quartier "Floride-Langeveld", A.R.15.04.1988 en matière d'implantation, article 3.2.1. « la profondeur maximum des constructions principales et des annexes est indiquée au plan, soit 10 mètres pour le corps de maison principal et 15 mètres maximum pour l'implantation d'une annexe au rez-de-chaussée » en ce que la profondeur de la construction dépasse le périmètre constructible autorisé au 1^{er} étage ;
- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°51 Quartier "Floride-Langeveld", A.R.15.04.1988 en matière de toiture, article 3.5. « les lucarnes ont une largeur maximum de 1.50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne est de minimum 1m », en ce que le projet prévoit une lucarne de 3.62m de large accolée au mur mitoyen de gauche n°798 ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur, chapitre 2 – section 1 – article 4 « la construction ne dépasse de plus de 3mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » en ce que le projet s'implante au rez-de-chaussée à 4.55mètres du voisin de droite le moins profond et s'implante au 2^{ème} étage à la limite autorisée de 3.00mètres de ce même voisin ;

Considérant que le projet déroge au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, en matière de confort et hygiène, chapitre 3 – article 8 wc « un sas avec deux portes doit séparer le wc des locaux habitables » en ce que le wc situé au 2ème étage donne directement sur le séjour.

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 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/10/2013 dépôt de la demande

03/12/2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure

03/03/2014 : dépôt de l'avis SIAMU

15/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

05/05/2014 au 19/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants et date du début du siècle dernier.
- L'immeuble de droite n°802 est totalement identique (façade, gabarit, profondeur, affectation). Ces 2 biens forment donc un ensemble.
- L'immeuble de gauche n°798 présente lui un gabarit R+2+Toiture à versants et est plus profond de 4.65mètres que l'immeuble qui fait l'objet de la demande. Il présente des annexes en façade arrière sur deux étages et impose donc un mur pignon aveugle massif de 11mètres de haut ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande comprend en situation existante de droit : un commerce au rez-de-chaussée côté avant et une habitation pour le reste des espaces ; il apparaît qu'il est actuellement divisé en 3 logements (un logement par étages avec suppression du commerce) sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ai été sollicité et/ou obtenu ;
- Le demandeur a joint au dossier des copies de baux locatifs : il apparaît qu'en 1984, le rez-de-chaussée accueillait déjà un appartement distinct. Les autres baux datent de 1998 et ne sont pas pris en considération dans l'analyse de la demande.

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La transformation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en un immeuble de 2 unités de logement avec rez-de-chaussée commercial ;
- L'extension en façade arrière du bâtiment à tous les étages en escalier afin d'y inscrire des terrasses successives;
- La création d'une lucarne en façade arrière ;
- La réorganisation spatiale complète de l'immeuble.

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet propose de maintenir le commerce et de remettre en état la maison vétuste et participe donc au dynamisme de ce pôle commercial de quartier en plein développement ;

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

- Bien que le projet conserve le programme mixte de l'immeuble, son programme n'est pas adapté à la typologie de la maison, qui présente des dimensions tout à fait adaptée à une maison unifamiliale.
- Le commerce, de par sa superficie minimale, et sans aucune commodités, n'est pas viable, tel que présenté ;
- L'aménagement en deux appartements tel que proposé nécessite des rehausses de murs mitoyens et sollicite des dérogations multiples ;
- Au sous-sol, le local pour vélos est difficilement accessible, aucune cave n'est prévue pour le stockage du commerce et aucun espace chaufferie ne figure sur les plans.

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 pour la dérogation au PPAS n°51 en matière de garages, article 0.4 « Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement » :**
Le quartier étant desservi par les transports en commun, le manque d'un emplacement supplémentaire pourrait s'envisager uniquement moyennant une division correcte et justifiée de l'immeuble;

○ **En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS n°51 en matière de toiture, article 3.5. « les lucarnes ont une largeur maximum de 1.50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne est de minimum 1m » :**

Le projet prévoit une lucarne de 3.62m de large accolée au mur mitoyen de gauche (n°798) afin de pouvoir utiliser l'espace du grenier comme chambre ;

Le programme proposé ne peut fonctionner dans l'espace existant et nécessite par conséquent de déroger à la prescription relative aux lucarnes du PPAS n°51 : cet aménagement rend la façade arrière asymétrique et ne permet plus la lisibilité de la toiture.

○ **En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°51 en matière d'implantation, article 3.2.1. « la profondeur maximum des constructions principales et des annexes est indiquée au plan, soit 10 mètres pour le corps de maison principal et 15 mètres maximum pour l'implantation d'une annexe au rez-de-chaussée »**

L'extension en façade arrière au 1^{er} étage dépasse de 2.17mètres la profondeur autorisée, nécessite la rehausse du mur mitoyen et n'apporte pas de qualité aux locaux proposés à cet étage. En effet, les chambres présentent de mauvaises proportions.

Cette extension a été pensée dans le seul but de pouvoir inscrire une terrasse pour l'appartement situé au-dessus.

Le projet tente d'exploiter les espaces au maximum s'en y arriver et par conséquent présente des extensions qui dérogent aux prescriptions et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

○ **En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU Titre 1 en matière de profondeur, chapitre 2 – section 1 – article 4 « la construction ne dépasse de plus de 3mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » :**

a) au rez-de chaussée :

1) l'extension proposée s'inscrit dans les profondeurs maximales autorisées dans le PPAS n°51. En effet, la profondeur totale du rdc avec l'extension = 15 mètres.

2) L'extension s'aligne sur la profondeur du mitoyen de droite et dépasse de 4.55mètres le voisin de gauche le moins profond. Cet agrandissement permet la mise en place de pièces de vie en contact avec le jardin (qui est très profond) et rend par conséquent ces pièces lumineuses.

3) Cet extension améliore l'habitabilité de la maison et peut donc s'envisager.

b) Au 2^{ème} étage :

1) L'extension proposée nécessite une rehausse non négligeable du mur mitoyen de 3mètres de long ;

2) Cette extension est nécessaire afin de pouvoir inscrire la salle à manger et la cuisine du 2^{ème} appartement proposé. Ce qui de nouveau renforce le sentiment que l'espace existant est insuffisant pour la mise en place du programme proposé.

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 la dérogation au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, en matière de confort et hygiène, chapitre 3 – article 8 : « un sas avec deux portes doit séparer le wc des locaux habitables »**

Le wc situé au 2^{ème} étage (appartement 2) donne directement sur le séjour et prouve encore une fois que le programme proposé est trop conséquent par rapport aux espaces existants.

○ **En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire :**

Le projet ne prévoit pas de modifications en façade avant et conserve donc l'homogénéité de l'ensemble des maisons identiques dans ce tronçon de la chaussée.

Bien qu'une preuve ait été apportée au dossier quant à la division de la maison de commerce en 2 logements avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1^{er} décembre 1993, le projet proposé ne concerne pas une mise en conformité des 2 logements mais la transformation et

l'agrandissement d'un immeuble et ne répond pas au bon aménagement des lieux pour toutes les raisons émises ci-dessus.

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

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 05/06/2014
objet n° 15

Dossier 16-41446-2013- Enquête n° 112/14

Demandeur : Monsieur et Madame Cédric-Magali Vanhorenbeke-Monard

Situation : Chaussée d'Alseberg 1159

Objet : la transformation et l'extension d'un commerce

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-41446-2013 introduite le 31/12/2013 par Monsieur et Madame Cédric-Magali Vanhorenbeke-Monard visant la transformation et l'extension d'un commerce sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1159;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;
Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme :

- en matière de profondeur de la construction en ce que toute la parcelle est construite (article 4) ;
- en matière de hauteur de toiture en ce que le projet prévoit la rehausse des murs mitoyens, ce qui entraîne un dépassement du niveau du mitoyen voisin le plus haut (article 6);

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 05/05/2014 au 19/05/2014 l'absence de réclamation ou observation.

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 05/06/2014;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la demande a été déposée en date du 31/12/2013 ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 15/04/2014 ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- Service de l'Economie le 09/04/2014 : avis **favorable** sans motivations.

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- Le SIAMU le 13/03/2014 : **favorable**

1. *Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.*
2. *Les paliers de la cage d'escaliers et les espaces publics doivent être pourvus d'un éclairage de sécurité permettant d'atteindre un éclairement horizontal d'au moins 1 lux au niveau du sol ou des marches.*

Dès que l'alimentation normale en énergie électrique fait défaut, le fonctionnement de l'éclairage de sécurité est assuré automatiquement et dans un délai d'une minute.

Son autonomie est d'une heure au moins.

L'éclairage de sécurité est conforme aux prescriptions des :

- *NBN EN 60598-2-22 : règles particulières : Luminaires pour éclairage de secours*
 - *NBN EN 50172 : systèmes d'éclairage de sécurité*
 - *NBN EN 1838 : Eclairage de secours, de sécurité, de remplacement*
3. *Conformément à l'Arrêté du 15 avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements, chaque pièce de l'appartement traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être*

équipé d'un détecteur autonome de fumées certifié BOSEC ou un organisme européen agréé.

○ **La STIB le 07/05/2014 : Défavorable**

Nous avons examiné avec attention la demande. Nous ne comprenons pas l'intérêt de modifier l'aménagement de notre arrêt de tram. En effet, la sortie de garage de l'immeuble concerné se trouve en dehors de la zone de l'embarcadère et cette situation n'est pas modifiée par la rénovation de l'immeuble.

Notre avis est dès lors défavorable à la modification demandée.

05/05/2014 au 19/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'immeubles de gabarit R+1+T & R+2+T avec rez-de-chaussée commerciaux, implantés à l'alignement ;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par le tram 51 dont une aire d'arrêt se trouve à proximité immédiate de la maison sur laquelle porte la demande. La porte de garage actuelle n'empiète pas sur la zone d'embarcadère de la STIB ;
- Le stationnement en long est autorisé le long du trottoir, qui présente une largeur de 1.35 mètre,
- La maison n°1159 sur laquelle porte la demande présente une façade en briques blanches et la vitrine du rez-de-chaussée (munie d'une porte de garage) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1976 (n°16-27863-1976) ;
- Le bien sur lequel porte la demande accueille un rez-de-chaussée commercial (cordonnerie) sur toute la surface de la parcelle avec un logement de fonction intégré au commerce. En effet, un séjour avec coin cuisine et une salle de bain ainsi qu'une chambre (au 1^{er} étage) dans un volume à toiture à simple versants s'inscrit en fond de parcelle ;
Les plans d'origine de la maison n'ont pu être retrouvés aux archives. Par conséquent, nous ne pouvons savoir si la situation existante de fait correspond à la situation existante de droit ;
- Les étages sont occupés par une deuxième habitation : les pièces de vie au 1^{er} étage et les pièces de nuit au 2^{ème} étage ;
- Les maisons mitoyennes gauche et droite occupent également l'entièreté de la parcelle au niveau de leurs rez-de-chaussée commerciaux;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le changement d'utilisation du commerce et de sa superficie et l'extension du commerce au 1^{er} étage du bâtiment avant : installation d'un funérarium au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage impliquant le changement de la répartition des locaux ;
- La suppression d'un logement : suppression du logement de fonction situé au rez-de-chaussée et 1^{er} étage en fond de parcelle et aménagement du logement de fonction uniquement au 2^{ème} étage du bâtiment avant ;
- La modification et l'isolation de la façade avant, y compris le remplacement de tous les châssis par de nouveaux en bois ;
- La demande de modification de la zone d'embarcadère du tram en vue de pouvoir décharger le corbillard à l'intérieur dans un espace fermé sans empiéter sur le domaine public ;
- La modification de la façade arrière, y compris l'inscription d'une nouvelle lucarne ;
- La rénovation complète de l'immeuble (modification de l'aménagement intérieur de tous les espaces, installation d'un monte-charge, isolations intérieures de la nouvelle dalle de sol, des murs mitoyens, etc)
- La création d'un accès à la grande plateforme en vue d'y inscrire un « jardin terrasse » accessible ;

6 : motivation sur la demande :

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

- Le maintien d'une utilisation à tendance commerciale en sein de la Commune est à encourager ;
- La suppression du logement de fonction existant non conforme aux normes d'habilité actuelles (pas d'éclairage direct etc) est également un point favorable à la demande en ce qu'elle supprime un logement inhabitable et réduit la densité de logement sur la parcelle totalement construite ;

- L'amélioration des performances thermiques, la simplification du volume et l'amélioration d'habitabilité du logement de fonction sont également des éléments favorable à prendre en considération ;
- Les proportions de la façade avant sont conservées et son aspect amélioré par la mise en place d'un soubassement en pierre bleue, d'un enduit sur isolant et par le remplacement des châssis par de nouveaux châssis bois ;
- Les nouveaux velux et la mise en place de panneaux solaires sont conformes à la norme définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux actes et travaux dit « de minime importance (article 21 » ;

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

- L'isolation de la façade avant peut s'envisager, vu l'élargissement du trottoir au droit de la maison et vu le fait que le bâtiment a été primé comme bâtiment exemplaire par l'IBGE. Toutefois, il s'indique d'insérer des fourreaux pour le passage des câbles techniques (publics ou privés) ;
L'isolation peut éventuellement être renforcée par le démontage du parement en brique de la façade (panneresse).
- La lucarne en façade arrière présente une largeur inférieure au 2/3 de la largeur totale de la façade et se conforme au RRU sur ce point;
- L'aménagement de la plateforme en terrasse au 1^{er} étage tel que proposé (mise en place de palissades en bois et bacs à plantes suspendus d'une hauteur de 1.80m sur le pourtour de la toiture) répond au code civil mais est surdimensionnée et risque de créer des nuisances sonores en intérieurs d'ilot le cas échéant. Par conséquent, il y a lieu d'en réduire sa profondeur praticable à 2.50m et de respecter le code civil en aménageant un retrait latéral le long de 190 cm le long de la mitoyenneté de droite et d'éviter la pose de palissade le long de la mitoyenneté de gauche (servitude de vue éventuelle à convenir) ;
- Vu l'avis défavorable émis par la STIB concernant la modification de la zone d'embarquement des utilisateurs du tram, il s'avère que les interventions prévues sont très minimes et que le passage sera qu'occasionnel. L'utilisation du quai d'embarquement ne sera donc pas altérée par le projet ;

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

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- La nouvelle affectation correspond à un commerce de services et ne peut être considéré comme équipement d'intérêt collectif ;
- Par conséquent, le bien ne se trouvant pas en liseré de noyau commercial, l'extension d'un commerce au 1^{er} étage pourrait s'envisager au regard de la prescription 0.12, 9^e du PRAS, le commerce occupant déjà le rez-de-chaussée ;

application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces) :

- Suivant l'application de cet article, il pourrait tout de même s'envisager d'affecter un commerce au 1^{er} étage d'un immeuble en dehors des liserés de noyaux commerciaux. Cependant, le 1^{er} étage ne sera utilisé qu'occasionnellement et, de par son utilisation est compatible avec l'habitat. Cet étage sera également utilisé par les habitants du logement de fonction. Il peut être considéré comme un usage mixte ;
- Le commerce de services propose un usage modéré en termes du nombre de visiteurs, en ce qu'il est prévu l'exposition d'un corps par semaine, et donc le nombre de visiteurs sera limité à la fréquence d'une famille par semaine ;

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Le bien sur lequel porte la demande accueille un rez-de-chaussée commercial (cordonnerie) sur toute la surface de la parcelle avec un logement de fonction intégré au commerce. Les plans d'origine de la maison n'ont pu être retrouvés aux archives. Par conséquent, nous ne pouvons savoir si la situation existante de fait correspond à la situation existante de droit ;
- La démolition et l'assainissement de toute la partie arrière et sa reconstruction est à encourager en ce que ces transformations améliorent les qualités de l'intérieur d'ilot par rapport à la situation existante de fait de par notamment la création d'une surface verte perméable;

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Les rehausses des murs mitoyens en intérieur d'îlots en vue de créer un espace commercial ayant une hauteur libre sous plafond de 3.00m créent un dépassement de 1.25mètres par rapport aux toitures voisines.
- Etant donné que les parcelles mitoyennes sont également totalement construites et que les voisins ont marqués leur accord sur ce point, la dérogation est mineure et n'entraîne aucun préjudices aux voisins ;

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 praticable de la terrasse sur toiture plate à 2.50m et respecter le code civil en aménageant un retrait latéral le long de 190 cm le long de la mitoyenneté de droite et d'éviter la pose de palissade le long de la mitoyenneté de gauche (servitude de vue éventuelle à convenir). Le solde non accessible de la toiture doit être prévu verdurisé (toiture verte intensive ou extensive) ;

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce que celles-ci concernent certains aménagements extérieurs ;
- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme général d'immeuble mixte est maintenu ;

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 imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

Les dérogations au RRU (articles 4 & 6) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/06/2014
objet n° 16

Dossier 16-41255-2013- Enquête n° 108/13

Demandeur : Madame Vankerm Laurence-Emmanuelle

Situation : Rue Emile Lecomte 22

Objet : la transformation et l'extension d'une maison avec rehausse des murs mitoyens

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41255-2013 introduite le 04/09/2013 et le 31/10/2013 (dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT) par Madame Vankerm Laurence-Emmanuelle et visant la transformation et l'extension d'une maison avec rehausse des murs mitoyens sur le bien sis Rue Emile Lecomte 22;

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

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

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre I**, chapitre 2 – section 1 – article 4 en matière de profondeur en ce que la profondeur de l'extension au 1^{er} étage dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre I**, chapitre 2 – section 1 – article 6 en matière de hauteur de toiture en ce que la hauteur de la toiture de l'annexe dépasse celle de la construction voisine la plus basse.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2014 au 19/05/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *M. et Mme Lapaige-Denaigre constatent que le projet ne respecte pas les gabarits prévus au Règlement Régional de l'Urbanisme pour la profondeur, la toiture. Les extensions vont modifier l'équilibre entre les différentes façades. Leur taille va obstruer totalement la vue depuis les fenêtres de leur maison. L'extension crée en effet un imposant mur aveugle qui par sa configuration ajoutera vite la moisissure à la laideur. Ils demandent à être entendus.*
- *Mme Duyver s'oppose au projet vu les demandes dérogations au Règlement Régional de l'Urbanisme en matière de gabarit ne conservant pas le programme de maison unifamiliale et portant atteinte à son patrimoine.*
 - *L'accès au jardin est actuellement couvert par une tôle ondulée plastique, sûrement sans permis.*
 - *La rehausse du mur mitoyen entre le n°20 et le n°22 n'est pas indiquée.*
 - *Elle demande une étude d'ensoleillement qui confirmerait la sensation d'enfermement.*
 - *La profondeur de construction arrive à 3m82.*
 - *En se référant au PPAS 54 où il est indiqué que ce quartier est dans une zone à construction dense, il est étrange de vouloir augmenter la densité.*
 - *Il y a un problème entre la lucarne en toiture arrière, la vue en plan et en élévation. Cela ne correspond pas.*
 - *La chambre du 2^{ème} mansardée est munie d'une fenêtre qui permettrait un accès direct à la toiture plate du 1^{er} et donc à une terrasse avec vue plongeante.*
 - *Il y a incompatibilité entre le nombre de pièces et le nombre d'habitants. Il est clair que le bureau sera utilisé comme chambre.*

Elle joint à sa lettre un dossier photo des façades arrière.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/09/2013 : dépôt de la demande

31/10/2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al.2 du Cobat

21/11/2013 : accusé de réception d'un dossier incomplet

13/03/2013 : dépôt des compléments

01/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

05/05/2014 au 19/05/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé principalement de maisons unifamiliales mitoyennes de gabarit R+1+T ;
- La maison qui fait l'objet de la demande est petite : elle présente une largeur de façade étroite (5m) et le corps de maison principal présente une profondeur de 9,15m ;
- Elle comprend 2 chambres au 1^{er} étage (+ grenier sous toiture à double versants); les espaces destinés aux salles d'eau sont réduits ;
- Dans les plans retrouvés aux archives, elle présente une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière dont l'emprise au sol ne correspond pas à toute la largeur de la parcelle ; Dans la situation existante de fait, l'annexe a été prolongée sur toute la largeur de la parcelle via l'aménagement d'une verrière à simple versant raccordant le volume construit initialement au mur mitoyen (côté voisin n°20) ;
- Le jardin est de petite dimension (38m²)

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La reconstruction de l'annexe existante au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle moyennant le rehaussement du mur mitoyen (côté n°20) ;
- La construction d'une annexe au 1^{er} étage nécessitant également la rehausse du mur mitoyen (côté n°24) ;
- L'aménagement des combles en 2 chambres et 1 salle de douche moyennant notamment la construction d'une lucarne en façade arrière dans le même plan que la façade.

6 : motivation sur la demande

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

- La recomposition spatiale au rez-de-chaussée permet de créer des espaces de vie de qualité, aérés et permettant une meilleure liaison avec le jardin ;
- D'une manière générale, les aménagements intérieurs proposés sont plus cohérents avec le mode de vie d'une famille nombreuse (2 parents, 1 grand-mère et 2 enfants) et sont en adéquation avec les normes de confort actuels ;
- L'aménagement de chambres dans les combles est envisageable étant donné que des espaces de rangements existent en cave en quantité suffisante ;

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

- L'annexe au rez-de-chaussée porte préjudice au voisin de gauche (n°20) de par la rehausse conséquente du mur mitoyen. Il y a lieu d'inscrire une verrière à 1 versant en vitrage translucide en lieu et place de la verrière en polycarbonate existante ; la rehausse éventuelle du mur mitoyen afin de mettre en œuvre une remontée d'étanchéité conforme est autorisée.
- L'annexe proposée au 1^{er} étage présente une hauteur sous plafond particulièrement haute de 2.80m ; celle-ci porte également préjudice au voisin de droite (n°24) de par la rehausse du mur mitoyen qu'elle nécessite et doit être limitée à 2.5mètres ;
- La lucarne possède une largeur prescrite par le RRU. Par contre, il y a une incohérence aux plans entre l'élévation et le plan du 2^{ème} étage qu'il y a lieu de modifier ; La plateforme ne peut pas être accessible et une finition esthétique doit être placée (gravillons ou toiture verte etc)

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

- En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, chapitre 2 – section 1 – article 4 en matière de profondeur en ce que la profondeur de l'extension au 1^{er} étage dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde : il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur de cet étage (en réduisant/modifiant les pièces d'eau) afin de réduire la profondeur de l'extension ;

- En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, chapitre 2 – section 1 – article 6 en matière de hauteur de toiture en ce que la hauteur de la toiture de l'annexe dépasse celle de la construction voisine la plus basse : il y a donc lieu de réduire les hauteurs sous plafond de l'annexe au 1^{er} étage ;

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 :

- Inscrire une verrière dont le versant unique serait en vitrage translucide en lieu et place de la verrière en polycarbonate existante afin de ne pas ou peu rehausser le mur mitoyen ; la rehausse éventuelle du mur mitoyen afin de mettre en œuvre une remontée d'étanchéité conforme est autorisée.
- Limiter la hauteur sous plafond à 2.50m au niveau de l'annexe du 1^{er} étage afin de réduire la rehausse de mitoyen ;
- Limiter la profondeur de l'extension du 1^{er} étage en reculant d'1.30m la nouvelle façade arrière de cette extension et en réorganisant l'aménagement intérieur de cet étage (condenser la pièce d'eau centrale) ;
- Lucarne : faire correspondre le plan de la façade et le plan du 2^{ième} étage ;
- Prévoir une finition esthétique pour la plateforme non accessible (gravillons, toiture verte) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des diminutions limitées de surfaces ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

8 : modules optionnels particuliers

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

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

Les dérogations au RRU (article 4 et 6) sont octroyées moyennant les modifications exigées dans les conditions émises ci-dessus.