

Séance du 26 juin 2014 / Zitting van 26 juni 2014
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 142/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.574-2014
Situation : Bosveldweg 80a
Demandeur : DESMETH Anne
(L'isolation par l'extérieur d'une villa uni-familiale et le remplacement du portail de l'entrée carrossable)
- 09h25 2) 141/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.546-2014
Situation : Rue de Stalle, 21
Demandeur : DESVEAUX Eric
(La transformation du commerce avant en une unité de logement autonome supplémentaire et la transformation et extension du logement arrière)
- 09h50 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.295-2013
Situation : Avenue Winston Churchill, 49B
Demandeur : BTP sprl (Sax)
(La pose d'un crépis sur isolant en façade latérale gauche)
(Avis CC uniquement – bâtiment d'avant 1932)
- 10h10 4) 143/14 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.585-2014
Ligging : de Perckestraat, 82
Aanvraag : CABINET DENTAIRE VICTORIA bvba
(de renovatie en uitbreiding van een ééngezinswoning)
- 10h35 5) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.633-2014
Situation : Rue Franz Merjay 217
Demandeur : Henri LEGRAND sprl (Legrand)
(La rehausse d'un immeuble (la création de deux logements)
(Avis CC uniquement – Bâtiment d'avant 1932)
- 10h55 6) 145/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.534-2014
Situation : Avenue Winston Churchill 212
Demandeur : MAARI Rémi et Françoise
(La transformation d'une maison en façade arrière avec l'extension et la couverture d'une terrasse)
- 11h20 7) 144/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.576-2014
Situation : Rue Molenvelt 2
Demandeur : BARTHOLOME et BOEDT
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 11h45 8) 147/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.550-2014
Situation : Rue Groeselenberg 131
Demandeur : SKYLIGHT PROPERTIES sa et FIMMO sprl
(La division d'un immeuble en 3 appartements, avec une extension à l'arrière
(rez-de-jardin) et une extension en toiture)

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

- 13h30 9) 148/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.522-2014
Situation : Rue de Nieuwenhove 86
Demandeur : DAHDOUH Ahmed
(La mise en conformité de la couverture de la cour arrière et de la fermeture du balcon au 1^{er} étage)
- 13h50 10) 146/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.594-2014
Situation : Chaussée de Saint-Job 644
Demandeur : IMMO DESTHI sprl (Deslignes)
(La transformation d'une maison uni-familiale)
- 14h20 11) 149/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.611-2014
Situation : Avenue Bonaparte 7
Demandeur : Michaël BARMOSHE et Déborah LEWKOWICZ
(La transformation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 14h45 12) 140/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.652-2014
Situation : Avenue Hamoir 65
Demandeur : PATRIMOINE INVEST sprl (Vanhoutte)
(La modification du permis d'urbanisme 16-40616-2012, et visant la démolition d'une habitation ainsi que la reconstruction d'un immeuble uni-familial avec piscine couverte intégrée)

± 15h15 - Divers / Allerlei :

- 13) 125/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.397-2013
Situation : Avenue Molière, 264
Demandeur : M. et Mme CESBRON-DARNAUD
(La rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale)
(CC du 12/06/2014 - avis reporté à la CC du 26/06/2014)
- 14) Demande de permis d'urbanisme n°16-41.450-2014
Situation : avenue du Prince d'Orange, 103
Demandeur : Laurent COLLIER (LET's UPsprl)
(La démolition d'une maison et la reconstruction d'un immeuble à appartements)
- 15) 225/14 - Demande de permis d'urbanisme n°16-41.230-2013
Situation : Avenue de la Princesse Paola 22
Demandeur : M. Christian de LABRIFFE
(La construction d'une maison unifamiliale 4 façades)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/06/2014
objet n° 1

Dossier 16-41574-2014- Enquête n° 142/14

Demandeur : Madame Anne De Smeth

Situation : Bosveldweg 80a

Objet : L'isolation par l'extérieur d'une villa unifamiliale et le remplacement du portail de l'entrée carrossable

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41574-2014 introduite le 20/03/2014 par Madame Anne De Smeth et visant l'isolation par l'extérieur d'une villa unifamiliale et le remplacement du portail de l'entrée carrossable sur le bien sis Bosveldweg 80a;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51bis - Floride/Langeveld (A.R.14/04/94) et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir n°24 (parcelle section C n° 167 a4) octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 25/04/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir pour la raison suivante :

Matériaux : « schiste, pierre bleue, briques de parement, briques chaulées, moellons, pierre blanche reconstituée ou naturelle » en ce que le projet prévoit un enduit minéral sur isolant.

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

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

- Dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **Permis de Lotir, n°24, lot n°1**, en matière de matériaux : « schiste, pierre bleue, briques de parement, briques chaulées, moellons, pierre blanche reconstituée ou naturelle » en ce que le projet prévoit un enduit minéral sur isolant.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2014 au 09/06/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/03/2014 : dépôt de la demande

22/05/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

26/05/2014 au 09/06/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

26/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier se compose principalement de villas ainsi que de quelques immeubles ; la zone dans laquelle s'inscrit la demande est en zone d'habitat en ordre ouvert ;
- La maison unifamiliale présente 4 façades en briques de teinte rouge, des châssis de teinte blanche et une toiture en tuiles grises ;
- Cette maison est implantée en recul (15mètres) par rapport à l'alignement de la rue ; son garage s'implante à 10mètres de l'alignement et est accessible via une allée carrossable devant laquelle s'inscrit une grille de teinte blanche, basse et largement ajourée ;
- La propriété mitoyenne de gauche (n°80) présente également un portail à l'alignement ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'isolation par l'extérieur des façades et la pose d'un enduit de teinte blanc gris (RAL 9002);
- Le remplacement des châssis de teinte blanche par des châssis de teinte gris anthracite (RAL 7016 ;
- La mise en place d'un nouveau portail d'entrée à l'alignement de la rue ;

6 : motivation sur la demande

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

- Isolation de la maison par l'extérieur et remplacement des châssis :
 - a) la volonté d'améliorer les conditions thermiques d'une habitation est à encourager.
 - b) L'épaisseur de l'isolant est limitée à 10cm (hors enduit) et peut donc s'envisager ;
 - c) La teinte gris anthracite pour les châssis peut s'envisager car permet un contraste intéressant entre la teinte du nouvel enduit (clair) et les baies de fenêtres ;
- Portail : la conception proposée en lattes en cèdre naturel encadrées d'une structure et de colonnes de teinte gris anthracite est esthétique et s'harmonise avec les nouveaux châssis de la maison ;
Considérant les explications données en séance par l'architecte du projet (portail coulissant en bois et en porte-à-faux), le fait que le portail ne soit pas ajouré peut s'envisager ;
Cependant, la hauteur du portail (grille = 1.85m) est trop imposante et doit être réduite à 1.60m, hauteur répondant au bon aménagement des lieux et demandée dans les dossiers de demande de permis d'urbanisme au sein des quartiers de cette typologie dans la commune d'Uccle afin de conserver une visibilité vers l'intérieur de l'îlot et conserver la lisibilité de ce quartier en ordre ouvert ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et 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 **Permis de Lotir, n°24, lot n°1**, en matière de matériaux : « schiste, pierre bleue, briques de parement, briques chaulées, moellons, pierre blanche reconstituée ou naturelle » en ce que le projet prévoit un enduit minéral sur isolant :
 - La liste proposée des matériaux laisse comprendre que le permis de lotir ne cherche pas une unité esthétique entre les différents bâtiments en offrant une telle liberté ;
 - Ce permis de lotir, datant d'il y a 51ans, époque à laquelle les enduits minéraux sur isolants n'existaient pas, proposerait certainement ce type de finition s'il avait été rédigé en 2014 ;
 - L'enduit isolant a fait ses preuves aujourd'hui, tant au niveau esthétique qu'au niveau de ses performances énergétiques et peut s'envisager dans le cadre de cette rénovation ;

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 la hauteur du portail à 1.60m (partie ouvrante) ;**

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet est maintenu ;
- d'être accessoire en ce que la modification porte uniquement sur un détail du portail d'entrée ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/06/2014
objet n° 02

Dossier 16-41546-2014 - Enquête n° 141/14

Demandeur : Monsieur Eric Desveaux

Situation : Rue de Stalle 21

Objet : la transformation du commerce avant en une unité de logement autonome supplémentaire et la transformation et extension du logement arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41546-2014 introduite le 07/03/2014 par Monsieur Eric Desveaux et visant la transformation du commerce avant en une unité de logement autonome supplémentaire et la transformation et extension du logement arrière sur le bien sis Rue de Stalle 21 ;

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection du Parc Raspail (AR de classement du 02/02/1995) ;

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 le gabarit de l'extension ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots).
- dérogations (art. 153§2. A12§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 le projet n'a pas d'impact sur le site classé, les travaux envisagés étant situés en-dehors du périmètre de protection du Parc Raspail ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2014 au 09/06/2014 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 ;

22/05/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

26/05/2014 au 09/06/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

26/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- le SIAMU, le 27/04/2013 ;
- Vivaqua, le 02/06/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté le long de la rue de Stalle, dans le tronçon compris entre la rue Victor Gambier à l'ouest et la chaussée d'Alsemberg à l'est ;
- L'immeuble est situé en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001), mais l'ensemble des 5 constructions présente une typologie d'habitations au niveau de la façade à rue du rez-de-chaussée. Les activités commerciales ou mixtes sur ce tronçon sont en déclin ;
- En situation existante de droit, le rez-de-chaussée avant de l'immeuble est affecté à un commerce (salon de coiffure), tandis que le rez arrière est affecté à un logement attenant au commerce ;
- Le bien a fait l'objet d'autorisations (PU 16-28684-1980 et 16-31100-1990) en vue de transformer le logement arrière et en vue de modifier la façade du commerce avant. Seuls les travaux concernant le logement arrière ont été exécutés ;
- Le bien bénéficie d'un jardin orienté au nord ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La transformation du commerce en un logement autonome d'un peu moins de 35 m², et accessible depuis le couloir commun ;
- La transformation du logement arrière afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité, et amener davantage de lumière naturelle pour la chambre centrale, ne bénéficiant actuellement pas de vue directe vers l'extérieur ;
- La transformation de la toiture plate du logement arrière en y aménageant une partie inclinée et permettant l'apport d'éclairage naturel au cœur du logement ;
- L'aménagement d'une toiture verte paysagère en couverture de l'extension inclinée ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet transforme un commerce de petites dimensions le long d'une portion de voirie vouée à l'habitat et au sein d'un immeuble de typologie non commerciale ;
- Les plans du projet laissent apparaître 2 options de reconversion (studio ou bureau). Il s'indique d'être explicite quant au choix de l'une ou l'autre option, sachant que de nombreux bureaux ont fait l'objet de reconversion à proximité ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement arrière ;
- L'immeuble présente une grande profondeur de bâtisse et la scission en 2 entités n'est pas à envisager. Néanmoins, il s'indique d'opter pour un logement principal et un second logement accessoire. Le fait de rendre le logement avant accessoire permet, à terme, une restructuration du logement principal sur sa profondeur, pour un logement unique de qualité ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des 2 unités de logement, comparativement au permis d'urbanisme 16-40968-2013, refusé le 13/10/2013 ;

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

- Le programme de la demande permet l'aménagement d'une petite unité de logement orientée sur la chaussée, mais bénéficiant de suffisamment d'intimité et d'éclairage naturel, vu la configuration de la baie existante en façade avant ;
- La transformation de la toiture au centre du logement arrière aura un impact très limité sur les constructions voisines, l'intérieur de l'îlot étant densément bâti, et principalement par des ateliers ou entrepôts ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), la demande améliore l'esthétique de la vaste toiture plate existante de l'extension du rez. Cette modification d'aspect n'aura pas d'impact sur les constructions voisines et permet l'aménagement d'une toiture paysagère, au bénéfice de l'aménagement paysager de l'intérieur de l'îlot ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, la demande, de par la modification de la toiture du logement arrière, permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement, sans porter atteinte à l'habitabilité ou à l'ensoleillement des constructions voisines ;

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 :

- Préciser l'affectation de l'unité avant (logement ou bureau) ;
- Opter pour un logement accessoire (avant) au logement principal (arrière), et modifier les formulaires de demande en ce sens (4 logements dans l'immeuble et non 5 unités)

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut s'envisager ;
- d'être accessoire en ce qu'elle permette une meilleure intégration à l'environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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 26/06/2014
objet n° 3

Dossier 16-41295-2013

Demandeur : Monsieur Sax Eric- BTP S.P.R.L.

Situation : Avenue Winston Churchill 49 b

Objet : la pose d'un crépis sur isolant en façade latérale gauche

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41295-2013 introduite le 25/09/2013 par la S.P.R.L. BTP c/o Monsieur Sax Eric et visant la pose d'un crépis sur isolant en façade latérale gauche sur le bien sis Avenue Winston Churchill 49 b;

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

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

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

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

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

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/09/2013 : dépôt de la demande

17/06/2014 : Accusé de réception d'un dossier complet

26/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Vivaqua le 02/06/2014

4 : description Sitex

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

- Le quartier comprend des constructions édifiées en ordre continu ;
- L'immeuble de logement qui fait l'objet de la demande présente un gabarit R+6 ;
- L'immeuble de droite (n°49a) possède un gabarit identique (R+6) ;
- Par contre, la parcelle mitoyenne de gauche (n°51) accueille un immeuble classé. Il s'agit de la maison-atelier de l'architecte Pelseneer ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande s'inscrit donc dans un périmètre de bien classé ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Concernant son programme : la mise en œuvre d'un crépi sur isolant sur le mur pignon mitoyen gauche (côté n°51)

6 : motivation sur la demande

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

- La demande s'inscrit dans une logique écologique ; une telle démarche est à encourager ;

- Volonté d'harmonisation de l'intervention avec le bâti environnant : le pignon est actuellement composé de briques de ton rouge. Le crépi proposé sera de ton gris clair identique au revêtement principal de la façade du bâtiment classé situé au n°51.
La façade avant de l'immeuble est également enduite et est de teinte claire.

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

- La modification de l'aspect du pignon qui fait l'objet de la demande ne porte pas atteinte à l'immeuble classé voisin et ne modifie pas les perspectives de ce bien classé.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/06/2014
objet n° 04

Dossier 16-41585-2014- Enquête n° 143/14

Demandeur : Cabinet Dentaire Victoria B.V.B.A. - c/o Monsieur Babak Rastegar

Situation : rue de Percke, 82

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41585-2014 introduite le 28/03/2014 par la B.V.B.A. Cabinet Dentaire Victoria - c/o Monsieur Babak Rastegar et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis rue de Percke, 82 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 48 bis & ter - Quartier SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Dérogation à la largeur de lucarne – art. 1.5 ;

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 48 bis & ter - Quartier SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993, en matière de largeur de lucarne – article 1.5 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2014 au 09/06/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/03/2014 : dépôt de la demande ;

27/05/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

26/05/2014 au 09/06/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

26/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 27/05/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée sur une parcelle de moins de 7 ares, au cœur d'un quartier composé principalement de villas bâties sur de grandes parcelles paysagères, mis à part cette partie du site ;
- La maison, de gabarit R + Toiture habitable sur 2 niveaux, est implantée à proximité des limites sud du terrain. Elle a fait l'objet d'une extension basse et largement vitrée à l'arrière ;
- Le bien ne comprend pas de garage ;

- La maison fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de réaliser une extension à l'avant (garage intégré) et une extension arrière à la place de l'annexe vitrée. Cette demande de permis d'urbanisme (PU 16-41532-2014) est en cours d'instruction ;
- Le couvert végétal est relativement peu important sur cette parcelle jouxtant le domaine de VIVAQUA (collecteur du Hain implanté à l'est) ;
- Le relief est relativement peu marqué sur le terrain et la maison est bâtie à proximité des fonds de jardins des maisons de la Drève Pittoresque ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- La création d'une extension intégrée au volume de toiture, sur le garage en cours d'instruction, et en vue d'agrandir la chambre avant ;
- La création d'une large lucarne sur la façade latérale de droite en vue d'agrandir les espaces de chambres et offrir des espaces de rangements supplémentaires ;
- La clôture de la parcelle à l'alignement et la pose d'un portail coulissant ;

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 des espaces sous combles de la maison ;
- De par son implantation dans un cadre paysager et la présence de la zone de servitude du collecteur du Hain (zone non aedificandi) jouxtant le terrain, le projet aura un impact très limité sur les habitations voisines ;
- Le terrain, et notamment sa superficie de moins de 7 ares, n'est pas visé par les prescriptions d'implantation, de gabarit et de densité du PPAS ;

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

- La demande est muette quant au plan d'aménagement paysager de la parcelle et quant à l'esthétique du portail, qu'il s'indique de prévoir ajouré et d'une hauteur de 160 cm ;
- Il s'indique de respecter les conditions émises par VIVAQUA, dans son avis du 27/05/2014 ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation au PPAS en matière de largeur de lucarne, la demande peut s'envisager, notamment de par l'implantation de la maison et l'orientation des lucarnes vers des zones non bâties (voire non aedificandi) du territoire. Leurs proportions s'intègrent au caractère architectural de la maison et permettent de conserver la lisibilité des toitures ;

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 :

- présenter les aménagements paysagers de la parcelle en densifiant les plantations, notamment en zone de recul et en prévoyant un revêtement perméable pour l'aire d'accès ;
- présenter les plans et élévations du portail d'entrée (accès carrossable) en limitant sa hauteur à 160 cm et en prévoyant un dispositif ajouré ;
- répondre, par une note d'intention, aux conditions émises par VIVAQUA, dans son avis du 27/05/2014 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aménagements extérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-
Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
B.D.U. – D.U. s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/06/2014
objet n° 5

Dossier 16-41633-2014

Demandeur : Monsieur Henri Legrand - Henri Legrand S.P.R.L.

Situation : Rue Franz Merjay 217

Objet : la rehausse d'un immeuble (la création de deux logements)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41633-2014 introduite le 29/04/2014 par la S.P.R.L. Henri Legrand c/o Monsieur Henri Legrand et visant la rehausse d'un immeuble (la création de deux logements) sur le bien sis Rue Franz Merjay 217;

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 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),

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/04/2014 : dépôt de la demande et dépôt de l'avis SIAMU – avis favorable sous conditions qui nécessite une mise en conformité

12/06/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

26/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

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

o Service incendie le 20/02/2014 :

1. *Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.*
2. *Les éléments notés R,E,I ou EI sans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'article 1 de l'arrêté royal du 13/06/2007.*
3. *Les éléments structuraux de construction assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment (tels que colonnes, parois portantes, poutres, planchers finis et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment) et qui en cas d'affaissement, donnent lieu à un effondrement progressif qui se produit lorsque l'affaissement d'un élément de construction entraîne l'affaissement du bâtiment qui ne se trouvent pas à proximité immédiate de l'élément considéré et lorsque la résistance du reste de la construction est insuffisante pour supporter la charge en cause doivent présenter un R60.*
4. *Les poutrelles métalliques intervenant dans la stabilité du bâtiment doivent être recouvertes d'un matériau non combustible et mauvais conducteur de la chaleur afin de conférer à l'ensemble min R60.*
5. *Les appartements nouvellement construits doivent être séparés entre eux et des autres parties du bâtiment par des parois présentant EI60.
L'allège et la terrasse entre les deux nouveaux appartements devront satisfaire également à ce point (E60). **Le respect de ces prescriptions devra faire l'objet de procès-verbaux en cours de chantier qui eux même devront être mis à disposition du Service d'Incendie lors du contrôle des travaux terminés.***
6. *L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EI60 et une porte de communication de classe EI30 à fermeture automatique.*

7. Les parois des gaines techniques doivent présenter EI60 et leurs trappes ou portillons d'accès de classe EI30 à fermeture automatique.
8. L'installation des chaudières individuelles au gaz doit répondre aux prescriptions de la norme NBN D51-003.
9. Le local « compteur gaz » doit être ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute, avec un orifice de min 150cm² (min 0.2% de la surface du local). Dans le cas où la somme des débits de gaz des compteurs dépasse 40m³/h, il y a lieu de créer un local répondant aux caractéristiques suivantes :
 - a) Parois REI60 ou EI60
 - b) Porte(s) EI30
 - c) Ventilation haute et basse
 L'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.
10. L'exutoire de fumées prévu au sommet de la cage d'escalier doit être équipé d'un dispositif d'ouverture et de fermeture dont la commande est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation.
11. Les paliers de la cage d'escaliers doivent être pourvus d'un éclairage de sécurité permettant d'atteindre un éclairage 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.
12. Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé par le service public fédéral économie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées ;
13. Il y a lieu de placer 2 extincteurs portatifs à eau de 6 litres de type AB dans le hall et la cage d'escalier.

4 : description Sitex

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

- Le bien faisant l'objet de la demande est compris dans le petit tronçon de la rue située entre les rues Vanderkindere et JB Meunier, à proximité de l'angle avec la rue Vanderkindere ;
- La division de ce bien en deux logements date de la construction de celui-ci en 1922 (PU 16-84-1922) ; l'agrandissement de la chambre au rez-de-chaussée en façade arrière a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1935 (PU 16-8801-1935) ;
- La parcelle est orientée façade avant est - jardin ouest et l'immeuble présente une façade élégante de 8m de large ;
- L'immeuble n°217 faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+Toiture (plate) et est composé à l'origine de 3 pièces en enfilade ;
- Le jardin est relativement peu profond (+/- 4,5m après l'annexe) ;
- La maison de droite (n°291 rue Baptiste Meunier) présente un gabarit R+2+Toiture à versants (+lucarne) et présente donc un mur mitoyen en attente relativement conséquent visible depuis l'espace public ;
- La maison de gauche (n°219) présente un gabarit R+1+toiture à versants et sa corniche est alignée avec celle du bien faisant l'objet de la demande ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rehausse d'un immeuble de 2 étages ;
- La création de deux logements supplémentaires ;

6 : motivation sur la demande

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

- Cet immeuble mixte accueille des logements depuis une période antérieure à l'entrée en vigueur du RRU, ce qui génère des contraintes particulières et peut justifier l'absence de parcage dans l'immeuble ;
Cependant, il est regrettable qu'aucun local vélo/poussette ne soit prévu au projet et que la configuration des lieux permette difficilement l'aménagement d'un tel type d'espace pour pallier le manque de places de stationnement ;

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

- Le projet ne déroge pas en termes de gabarit, de profondeur et de dimension de lucarnes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Les deux nouveaux logements présentent des aménagements intérieurs de qualités ;
- Le projet prévoit la mise en place d'un pare-vue au niveau de la nouvelle terrasse arrière sur la mitoyenneté et ne peut s'envisager. En effet, l'immeuble étant situé à proximité d'un angle, cet élément risque de porter préjudice à la luminosité de la maison mitoyenne. Il y a lieu de se conformer au code civil sans mise en place de pare-vue (soit obtenir l'accord du voisin concernant la servitude de vue, soit en réalisant un recul de 1,90m par rapport à la mitoyenneté en zone inaccessible).

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 : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire :
- Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative tout en conservant la corniche afin de créer une transition entre le bâtiment existant et l'extension ;
La nouvelle extension s'accôle à un pignon en attente visible depuis l'espace public et améliore par conséquent la situation existante par l'aménagement d'une nouvelle construction contemporaine de qualité créant la transition entre deux immeubles de gabarits différents;

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 :

- **Terrasse arrière au 2^{ème} étage : se conformer au code civil sans mise en place de pare-vues ;**

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension de l'immeuble est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la terrasse arrière située au 2^{ème} étage ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans (6 exemplaires) 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 (3 exemplaires)

8 : modules optionnels particuliers

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

Considérant que la notification du permis d'urbanisme doit être suivie, sans délai, de la mise en conformité du bâtiment par rapport aux exigences du SIAMU, suivie d'un courrier recommandé au SIAMU et au Collège des Bourgmestre et Echevins attestant que ces travaux sont terminés.

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 26/06/2014
objet n° 6

Dossier 16-41534-2014- Enquête n° 145/14

Demandeur : Monsieur et Madame Rémi et Françoise Maari

Situation : Avenue Winston Churchill 212

Objet : la transformation d'une maison en façade arrière avec l'extension et la couverture d'une terrasse

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41534-2014 introduite le 26/02/2014 par Monsieur et Madame Rémi et Françoise Maari et visant la transformation d'une maison en façade arrière avec l'extension et la couverture d'une terrasse sur le bien sis Avenue Winston Churchill 212;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

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

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

- dérogation 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 26/05/2014 au 09/06/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/02/2014 dépôt de la demande

22/05/2014 accusé de réception d'un dossier complet

26/05/2014 au 09/06/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

26/06/2014: 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 d'anciennes maisons de maîtres et d'immeubles de logements plus récents ;
- L'avenue Churchill est une des grandes avenues emblématique de Bruxelles et de son développement ;
- Grande avenue avec une double rangée d'arbres bordant son site propre central avec tram, elle est couverte par une ZICHEE en raison de son caractère patrimonial d'ensemble représentatif d'une époque ;
- La maison de la demande fait ainsi encore partie d'un ensemble de maisons anciennes, mais présente déjà sur sa parcelle de droite un grand immeuble dont le pignon aux importantes héberges est peu esthétique, tant côté voirie que du côté du jardin ;
- De gabarit R+1+ toiture de type « Mansart » en façade rue, la maison unifamiliale de la demande présente un gabarit de R+2 en façade jardin ;
- L'étage de vie de cet ancien hôtel de maître se situe au premier étage, soit 3 pièces en enfilade dont celle du milieu est occupée par une grande cage d'escalier monumentale ;
- L'étage de vie comprend en façade arrière une petite annexe le long de la mitoyenneté gauche où s'implantent la cuisine et une terrasse sur le rez-de-chaussée plus profond ;
- La profondeur de la cuisine et de cette terrasse :
 - est plus profonde d'environ 1 mètre que la façade de la maison voisine de gauche : cette dernière dispose cependant d'un balcon plus profond et qui ne répond pas au

- code civil ainsi qu'une annexe plus profonde le long de la mitoyenneté opposée à celle de la demande ;
- s'aligne avec la façade arrière de l'immeuble de droite de la maison ;
- La maison comprend à la fois un espace de recul en façade avant et un petit jardin de ville, orienté plein nord ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- Restaure les éléments de la façade avant, de sorte à en maintenir les caractéristiques d'origine ;
- Porte sur une extension des pièces de vie au bel-étage et en façade arrière, sur la terrasse existante et en prolongeant encore celle-ci d'environ 1 mètre de profondeur ;
- Crée également une extension de celle existante de la cuisine jusqu'à la même profondeur ;
- Assure la fermeture de la terrasse couverte existante et agrandie du rez-de-chaussée en façade arrière ;
- Opte pour un parti architectural de grandes baies vitrées dont la nomenclature tente de retrouver un rythme qui rappelle celui des baies existantes ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet s'inscrit dans le respect des caractéristiques de l'architecture de ce type d'hôtel de maître en façade avant, ce qui participe à la ZICHEE qui couvre l'avenue ;
- L'extension en façade arrière, plus profonde d'environ 1 mètre que l'immeuble voisin de droite plus profond a très peu d'impact sur l'ensoleillement, vu l'orientation nord du jardin et les gabarits bâtis en présence ;
- La petite extension de la cuisine en limite latérale gauche permet de créer une meilleure intimité avec le balcon existant de la maison voisine et assure un espace un peu plus en relation avec la grande dimension des pièces de vie existantes ;
- Le projet conserve un jardin de ville de petite dimension ;

Considérant cependant que le projet de véranda n'expriment pas suffisamment le mode de couverture de cette extension en façade arrière

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 à la profondeur de bâtisse du RRU (article 4, chapitre II titre I), elle est acceptable au vu des particularités des lieux et notamment :
 - L'importance du gabarit de l'immeuble de droite du projet,
 - L'orientation nord du jardin ;
 - La présence du balcon et de l'annexe en façade arrière de la maison de gauche de celle de la demande
- En ce qui concerne la dérogation à la hauteur de bâtisse du RRU (article 6, chapitre II titre I), elle est acceptable au vu des particularités des lieux et notamment les éléments énoncés ci-avant, ainsi que la hauteur des bâtiments voisins et de leurs annexes

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 :

- Définir clairement les détails du projet d'extension de la véranda, de sorte à éviter toute ambiguïté dans la compréhension du projet

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme et le volume ;
- d'être accessoire en ce qu'elle porte des détails techniques du projet ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la compréhension du dossier ;

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.

Les dérogations au RRU titre I chapitre II article 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/06/2014
objet n° 07

Dossier 16-41576-2014- Enquête n° 144/14

Demandeur : Monsieur et Madame Gregory Bartholome et Hélène Boedt

Situation : Rue Molenvelt 2

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41576-2014 introduite le 21/03/2014 par Monsieur et Madame Gregory Bartholome et Hélène Boedt et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis rue Molenvelt 2 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 14 - Quartier du Nekkersgat - AR du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Art. B) – annexes interdites ;

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 14 - Quartier du Nekkersgat - AR du 11/07/1955, en matière d'implantation – article B) : annexes interdites ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2014 au 09/06/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/03/2014 : dépôt de la demande ;

13/05/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

26/05/2014 au 09/06/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

26/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé (mitoyenneté de droite) et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Molenvelt, à l'angle de l'avenue Achille Reisdorff ;
- Le jardin de la maison se développe latéralement, à l'angle des voiries précitées ;
- Le quartier est composé de petites maisons d'habitation, groupées par 2, 3 ou 4 unités, et disposant, pour la plupart, d'annexes arrière, limitées à un niveau ;
- La maison dispose d'une annexe, construite sans autorisation préalable ;
- Les combles ont été aménagés par 2 importantes lucarnes (façade avant et arrière), et couvertes par le permis d'urbanisme 16-21523-1960 ;
- Le pignon latéral présente peu d'ouvertures ;
- La maison voisine de droite, implantée à l'alignement, présente une profondeur moindre ;
- La maison voisine de gauche, implantée le long de l'avenue Achille Reisdorff, et de typologie 3 façades, présente une façade latérale proche de la limite latérale de la parcelle, ce qui laisse apparaître une urbanisation avec peu de perspectives visuelles sur cet angle ;
- Le solde non bâti de la parcelle est aménagé de manière paysagère ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- La démolition de l'annexe existante et la reconstruction d'un volume d'une profondeur de 1,70 mètre, soit moins profond de +/- 50 cm que l'extension existante ;
- La rehausse du mur mitoyen de droite ;
- Le réaménagement des espaces de vie en conséquence ;
- Le réaménagement des espaces sous combles, sans nécessité d'augmentation de volume ou de modification extérieure ;
- L'isolation de la nouvelle extension par l'extérieur avec retour sur le mur latéral de gauche ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces de vie de la maison et propose une extension intégrée au volume principal de l'immeuble ;
- Le projet supprime une construction bâtie au moyen de matériaux précaires ;
- Le projet s'implante moins profondément que la situation existante (infractionnelle) de sorte à préserver la maison voisine d'angle, située à proximité des limites du terrain, vu la configuration des lieux ;
- Le projet nécessite une légère rehausse du mur mitoyen de droite, afin de pouvoir intégrer la toiture plate de la nouvelle extension, la toiture de l'annexe existante étant inclinée vers le jardin ;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une chambre à coucher supplémentaire sous les combles, sans nécessité d'intervention visible depuis l'extérieur ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation au PPAS en matière d'implantation (annexes interdites), la demande rejoint la typologie de l'ensemble des maisons voisines, comptant des annexes de petit gabarit. Le projet diminue l'emprise de l'extension existante, construite sans autorisation préalable, au bénéfice d'aménagements paysagers du côté de la maison voisine de gauche (angle) et nécessite une très légère modification du profil du mur mitoyen de droite. La maison voisine de droite est située au nord du projet et ne subira qu'une très faible perte d'ensoleillement ;

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

B.D.U. – D.U. s'abstient

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

Dossier 16-41550-2014- Enquête n° 146/14

Demandeur : Skylight properties SA et Fimmo SPRL – c/o Messieurs Ido Perry et Eyal Tadmor

Situation : Rue Groeselenberg 131

Objet : la division d'un immeuble en 3 appartements, avec une extension à l'arrière (rez-de-jardin) et une extension en toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41550-2014 introduite le 11/03/2014 par la Skylight properties SA et Fimmo SPRL c/o Messieurs Ido & Eyal Perry & Tadmor et visant la division d'un immeuble en 3 appartements, avec une extension à l'arrière (rez-de-jardin) et une extension en toiture sur le bien sis Rue Groeselenberg 131;

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

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

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (lucarne),

Considérant l'avis de la Commission de Concertation du 24/10/2013 sur la demande de permis d'urbanisme 16-41041-2013 ;

Considérant que le projet de PPAS n° 64 a été soumis aux Mesures Particulières de Publicité, mais n'a pas, à ce jour, fait l'objet de la décision d'adoption du Conseil Communal ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26.05 au 09.06.2014 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le garage se trouvant au n°133 est trop exigu pour accueillir deux véhicules.
- La coupe n'est pas claire sur le niveau futur du jardin,
- Le PPAS 64 prévoit qu'une maison unifamiliale ne puisse se diviser qu'en deux logements,
- La dérogation au Règlement régional d'urbanisme et l'importance de la lucarne ne se justifient dès lors pas,
- Les deux petites terrasses en toiture à l'avant doivent être reculées afin de ne pas créer des vues vers les voisins,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/03/2014: dépôt de la demande

22/05/2014: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Service Technique de la Voirie

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

- Vivaqua

4 : Description situation existante

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

- Le quartier est constitué de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements,
- La rue est à sens unique, le stationnement n'y est pas aisé,
- La maison existante a été construite en même temps que l'immeuble de gauche (n°133), par le même architecte (Musette),
- Elle est implantée en recul et présente un gabarit bel étage+2+T. La zone de recul est aménagée en jardinet. La façade rideau en aluminium date des années 60,
- Le demi-sous-sol comprend les caves et l'accès piéton. Le demandeur est également propriétaire d'un garage et de 4 caves dans l'immeuble à appartements voisins n°133 (attestation notaire),
- Le jardin orienté sud s'élargit à l'arrière sur 3 parcelles,
- Le relief du jardin est au niveau du bel étage,
- Les deux constructions voisines sont plus hautes, présentant des pignons en héberge,
- L'immeuble de gauche a des balcons débordant en façade arrière,
- La zone de recul de l'immeuble de gauche est entièrement minéralisée,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la rénovation et la transformation de la maison unifamiliale en l'étendant et en la divisant en 3 appartements,
- au rez-de-chaussée:
 - creuse une cour anglaise accolée au mur mitoyen de droite, en vue de pouvoir éclairer un local polyvalent,
 - aménage 1 garage, l'entrée commune, un local poussette, un local poubelle et une salle de jeux pour l'appartement du bel étage,
- au 1^{er} étage:
 - étend la profondeur du bel étage à la profondeur de l'immeuble de gauche,
 - organise un appartement de 3 chambres en triplex, bénéficiant du jardin accessible par une passerelle en caillebotis au dessus de la cour anglaise,
- au 2^{ème} étage:
 - aménage une terrasse sur le dépassant du bel étage, en prévoyant une zone latérale inaccessible du côté droit,
 - étend cependant le mur mitoyen de droite à la profondeur de celui de gauche,
- au 3^{ème} étage:
 - aménage un appartement simplex de 2 chambres,
 - aménage une terrasse en porte-à-faux au dessus de la terrasse du 2^{ème} étage,
- au 4^{ème} étage (étage mansardé):
 - aménage 3 chambres pour le duplex du haut,
- dans les combles:
 - aménage le séjour du duplex,
 - prévoit une terrasse sur le dépassant du 4^{ème} étage, en limitant sa superficie, et prévoyant des reculs sur les 3 côtés,
 - en façade avant, propose un brisis en 2 pentes,
- modifie la toiture en créant un étage complémentaire, mansardé en façade avant. La double pente du brisis présente un élément architectural s'alignant au profil du pignon de l'immeuble voisin ;
- rehausse ce gabarit de combles aménagés en séjour, avec une lucarne sur le versant arrière de la toiture,
- excave le jardin pour créer une cour anglaise partielle éclairant la salle de jeux du triplex,
- modifie le relief du jardin sans préciser sur quelle étendue, ni vis-à-vis des limites latérales de la parcelle,
- propose une zone de recul plantée, l'accès piéton est séparé de l'accès carrossable par une haie, les mitoyennetés sont également marquées par des haies,
- transforme le garage du n°133 en deux emplacements destinés au projet, mais réduit la profondeur partiellement par un local nettoyage et des emplacements pour vélos, ce qui entrave le bon fonctionnement du double garage,
- modifie l'aménagement de la rampe de garage 133 en apportant plus de verdure,
- modifie l'aspect de la façade avant:
 - prévoit des balcons sur 3 niveaux,
 - propose un cadre autour de deux balcons afin de créer un élément de composition,

- propose pour le rez-de-chaussée un revêtement continu en bois ajouré englobant les portes, posé en oblique par rapport à l'alignement, ce qui souligne le sous-bassement,

6 : Motivation sur la demande

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

- o Le projet vise une transformation importante de la maison, par son extension en façade arrière, son rehaussement, la modification de l'aspect architectural de la façade et l'augmentation du nombre de logement,

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

- o Programme : la transformation de la maison unifamiliale en 3 appartements (2*3 ch et 1*2 ch), impose des transformations du gabarit existant, mais en les intégrant au cadre bâti environnant ;
- o Implantation et gabarit : le programme entraîne des travaux de rehausse et d'extension arrière, à savoir l'extension du rez-de-chaussée et du 1^e étage, des nouvelles dalles pour les 4^{ème} et 5^{ème} étage, une toiture à versant avec une large lucarne à l'arrière ;
- o Aménagement des abords et couvert végétal : la modification du relief du jardin ne peut entraver le maintien des haies mitoyennes. Il n'est pas justifié et non précisé sur la profondeur du jardin,
- o Mobilité et accès : l'usage du double garage n'est pas aisé si sa profondeur est réduite par le local nettoyage,
- o Gestion des eaux de pluies et égouttage : le projet ne prévoit ni citerne d'eau de pluie, ni bassin d'orage,

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

- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions):
 - le projet modifie la façade rideau existante par un revêtement de façade en panneau (Eternit) donnant un aspect plus sobre et contemporain,
 - le sous-bassement est marqué par un revêtement continu du rez-de-chaussée en bois ajouré, les étages sont marqués par un cadre entourant deux balcons,
 - la toiture Mansart répond à la toiture de l'immeuble de gauche ;
- o dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hauteur lucarne):
 - le profil de la lucarne arrière dépasse légèrement de plus de 2m le nouveau profil de la toiture, qui lui, suit le profil de la toiture du n°133. Ce dépassement, très ponctuel, est acceptable et permet la mise en œuvre d'une baie vitrée de belle hauteur ;

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

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

- o renoncer à la modification du relief du jardin de plus de 50 cm, sauf pour l'aménagement d'une terrasse à proximité de la maison et ce à au moins 1 des limites latérales de la parcelle afin de conserver les haies,
- o améliorer la cohérence spatiale du parking de gauche afin de pouvoir permettre l'utilisation rationnelle (manœuvre) et fonctionnelle des 2 emplacements de stationnement. Pour cela, il s'indique de déplacer le local de nettoyage et la colonne d'angle, ainsi que le rangement pour vélos, et prendre toute autre mesure nécessaire pour permettre la manœuvre des véhicules ;
- o prévoir une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage d'une capacité équivalente à 50L/m² d'imperméabilisation de la parcelle,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande et les extensions engendrées peuvent s'envisager ;
- o d'être accessoires en ce que les espaces extérieurs seront sauvegardés et la possibilité effective de stationnement sera garantie ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande s'intègre au cadre bâti environnant ;

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 26/06/2014
objet n° 9

Dossier 16-41522-2014- Enquête n° 148/14

Demandeur : Monsieur Ahmed Dahdouh

Situation : Rue de Nieuwenhove 86

Objet : la mise en conformité de la couverture de la cour arrière et de la fermeture du balcon au 1er étage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41522-2014 introduite le 21/02/2014 par Monsieur Ahmed Dahdouh et visant la mise en conformité de la couverture de la cour arrière et de la fermeture du balcon au 1er étage sur le bien sis Rue de Nieuwenhove 86;

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 de profondeur de la construction en ce que toute la parcelle est construite (article 4).

Considérant que la demande déroge au Règlement Régionale d'Urbanisme titre II en matière de confort et hygiène (articles 8 et 10).

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 pour le rez-de-chaussée commercial :

- Dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, chapitre 2 Implantation, article 4 Profondeur, §1 : « la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale aux trois-quarts de la profondeur du terrain » en ce que la totalité de la parcelle est construite ;

Considérant que le projet déroge également au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, chapitre 3

Confort et hygiène pour le logement :

- Article 8 WC : « La pièce où se situe le wc ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine. Un sas avec deux portes doit donc séparer le wc des locaux habitables » en ce que le wc n'est pas séparé de l'espace cuisine par une porte.
- article 10 Eclairage naturel : « les locaux habitables sont éclairés naturellement » en ce que la chambre ne présente aucune fenêtres.

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également 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 26/05/2014 au 09/06/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/02/2014 dépôt de la demande

22/05/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

26/05/2014 au 09/06/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

26/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- L'immeuble de rapport s'inscrit dans un tissu bâti en ordre fermé le long de la rue de Nieuwenhove, à proximité de l'angle formé avec la chaussée d'Alseberg ;
- Le bien, d'une profondeur totale de 13,30 mètres, occupe la quasi-totalité de la parcelle, excepté une cour de petite dimension à l'arrière ;
- L'immeuble présente un gabarit R + 3 + Toiture Mansart. Le gabarit du bien s'inscrit dans celui de l'immeuble voisin de droite, mais est plus conséquent que celui de la maison voisine de gauche ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente une entrée centrale (accès aux appartements) et présente un long développement de façade de 14.30m. De part et d'autre de cette entrée se développent de manière symétrique des rez-de-chaussée commerciaux gauche (vente d'appareils auditifs) et droite (épicerie) et des appartements aux étages (8 appartements au total – 2 appartements par étage, soit 1 appartement de part et d'autre de la cage d'escalier centrale) ;
- **Le permis d'urbanisme d'origine permettant la visualisation des aménagements intérieurs n'a pas été retrouvé aux archives (PU 16-614-1923) ;**
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2008 pour la fermeture du balcon situé en façade arrière au 2^{ième} étage dans la partie située à gauche par rapport à l'entrée de l'immeuble (PU 16-38852-2008 : mise en conformité de la fermeture d'un balcon) pour lequel il a obtenu un avis favorable ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de la fermeture de la courette située à l'arrière du rez-de-chaussée commercial de gauche ;
- La mise en conformité de la fermeture du balcon en façade arrière situé au 1^{ier} étage de gauche ;
- La demande ne porte pas sur l'ensemble de l'immeuble. En effet, le demandeur n'est propriétaire que du rez-de-chaussée commercial de gauche et de l'appartement du 1^{ier} étage de gauche (voir titre de propriété) ;

6 : motivation sur la demande

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

- Rez-de-chaussée commercial : le nouvel aménagement améliore les qualités de ce commerce et correspond davantage aux normes actuelles. En effet :
 - a) le wc était anciennement accessible via la cour extérieure et est maintenant accessible via un espace intérieur,
 - b) l'exploitant du magasin a l'usage d'une kitchenette bien aménagée avec coin à manger : fonctionnelle et éclairée par des fenêtres de toit ;
 - c) l'ancienne cour de petite dimension était totalement emmurée et sombre – Celle-ci n'apportait aucune qualité au commerce ;
- Appartement situé au 1er étage gauche :
 - a) le wc étant à l'origine de la construction accessible via le balcon, le nouvel aménagement (fermeture du balcon) améliore les qualités d'habitabilité du logement ;
 - b) la fermeture du balcon au 2^{ième} étage a été autorisée en 2008 par l'urbanisme d'Uccle ;
- D'une manière générale, les transformations en façade arrière s'intègrent au cadre bâti environnant et à l'esthétique de la façade du bâtiment ;
- Le dossier de demande ne fournit pas l'accord de la copropriété sur le projet ;

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

En ce qui concerne la dérogation au **Titre II du Règlement régional d'urbanisme, chapitre 3**

Confort et hygiène pour le logement :

- Article 8 WC : « La pièce où se situe le wc ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine. Un sas avec deux portes doit donc séparer le wc des locaux habitables » en ce que le wc n'est pas séparé de l'espace cuisine par une porte : étant donné la configuration des lieux inhérente à la construction d'origine, cette dérogation peut s'envisager ;
- article 10 Eclairage naturel : « les locaux habitables sont éclairés naturellement » en ce que la chambre ne présente aucune fenêtres : étant donné que les plans d'origine de l'immeuble n'ont pas été retrouvés aux archives de la commune d'Uccle, il apparaît que la situation existante de fait pour l'aménagement des appartements correspond à la situation existante de droit. De plus, il est fort probable qu'une chambre ai été autorisée en 1923 à l'emplacement actuel et la dérogation peut dès lors s'envisager ;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'article 4§1, 1° du **Titre I du Règlement régional d'urbanisme** : Celle-ci peut s'envisager pour les raisons suivantes :

- Etant donné la configuration des lieux, la fermeture de la cour de petite dimension entre deux hauts murs pignons peut s'envisager ;
- Etant donné l'autorisation de bâtir sur la quasi-totalité de la parcelle dans le précédent permis d'urbanisme, l'exploitant du commerce a, pour les besoins de fonctionnement de son commerce, refermé la cour intérieure de petite dimension totalement enclavée ;
- Le projet de fermeture s'inscrit dans les volumes mitoyens bâtis existants ;

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

Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire : les modifications intérieures apportées sont limitées et la façade avant (partie de gauche concernée par la présente demande) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1967 (PU16-25058-1967) et est conforme à ce permis;

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

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

Les dérogations au RRU titre I – article 4 et titre II – articles 8 et 10 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26.06.2014
objet n° 10

Dossier 16-41594-2014 - Enquête n° 146/14
Demandeur : Monsieur Michaël Deslignes
Situation : Chaussée de Saint-Job 644
Objet : la transformation d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41594-2014 introduite le 02/04/2014 par Monsieur Michaël Deslignes et visant la transformation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 644;

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°56 (AR du 08.02.1989) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique et de 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 :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT - dérogation à un PPAS, articles IV.4.1.6. largeur lucarne et IV.4.2.1. matériau châssis, IV.2.2.4.2. volume de l'annexe

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26.05 au 09.06.2014 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la baie permettant l'accès à la servitude est plus étroite que la porte d'entrée de la maison. Le plan n'est pas correct à ce niveau,
- le passage de la servitude a été recouvert de béton, qui passe devant les briques de verre de la cave du n° 646 et supprime la marche de 10 cm qu'il y avait entre la terrasse du n°646 et le passage. Ce revêtement ne convient pas, il est glissant à cause de la mousse qui s'y forme,
- suite à ces travaux, la porte de la servitude a été grossièrement rabattue de 10cm et mal remplacée. Demande de remplacer la porte,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/04/2014: dépôt de la demande

22/05/2014: accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis de Vivaqua le 03/06/2014

4 : description Sitex

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

- Le quartier est composé essentiellement de maisons implantées à l'alignement, de gabarit R+1+T ou d'immeubles R+2,
- La largeur de la chaussée ne permet pas le stationnement en voirie,
- La maison est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mur mitoyen de droite au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Cette annexe est moins profonde au 1^{er} étage,
- Des travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme et ont fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction (PV U13/22) pour la rehausse de l'annexe arrière et la création de deux lucarnes,
- Un arrêté d'insalubrité a été émis suite à d'importantes fissures en façade avant, les travaux de stabilité ont été entrepris en 2012,
- Des travaux de rénovation ont été entrepris notamment avec le PU 40871 permettant la construction d'une véranda à gauche de l'annexe,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La régularisation des infractions, à savoir:
 - la réalisation d'une lucarne sur le versant avant de la toiture, sur une largeur de +/- 4.05m,
 - la réalisation d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture, sur une largeur de +/- 3.65m,
 - l'extension de l'annexe arrière au 1^{er} étage à la profondeur du rez-de-chaussée,
- La régularisation de la construction d'un toit plat avec coupole à la place de la véranda prévue dans le PU 40871,

6 : motivation sur la demande

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

- vise la mise en conformité de travaux qui ont été exécutés pour améliorer la salubrité d'une maison,

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

- Programme : d'une maison unifamiliale. Les plans ne précisent pas les aménagements qui ont déjà été faits.
- Implantation et gabarit : les lucarnes exécutées en façade avant et arrière ne sont pas conformes au PPAS ni au RRU en terme de largeur / hauteur, sont massives, présentent des casquettes débordantes larges et présentent des matériaux peu esthétiques (siding).
- Aménagement des abords : la servitude relève du droit civil.
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : les descentes d'eau pluviales ainsi que les équipements de récupération (sterfput) ne sont pas mis en œuvre selon les règles de l'art – il y a lieu de réorganiser ces équipements correctement afin d'éviter tout problèmes d'humidité ultérieurement (déplacement des DEP, du sterfput etc).
- Autres aspects propres à la demande : le bien est grevé d'un arrêté d'insalubrité du bourgmestre daté du 15 juillet 2011. Le PV d'insalubrité doit être levé afin de pouvoir habiter la maison. Une visite des lieux a été faite par Thierry MORIAU du service de la Rénovation Urbaine en date du 13 mai 2014, accompagné de Madame Isabelle SIEUW du service de l'Action Sociale et du propriétaire Monsieur DESLIGNES.

Il a été constaté quelques problèmes d'humidité et des aménagements de locaux sanitaires qui ne sont pas pourvus de ventilation:

- le WC situé au rez-de-chaussée face à la porte d'entrée donne directement sur ce dégagement lui-même ouvert sur la cuisine située en pièce à rue. Ceci déroge à l'article 8, titre 2 du RRU. Ce WC est ventilé naturellement par un percement dans le pignon donnant sur le passage latéral,
- les deux salles d'eau aux étages ne sont pas équipées de ventilation. Le propriétaire est averti de faire le nécessaire. Il peut le faire d'autant plus facilement que ces locaux donnent comme le WC sur le passage latéral,

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

- article IV.4.1.6.
 - Lucarnes avant et arrière : les largeurs des lucarnes dépassent fortement la largeur de 1.60m requis (respectivement 4.05 et 3.65m), ce qui déroge fortement au PPAS, accentue la présence de la toiture.
 - Lucarne avant : La demande vise la réduction de la largeur de la lucarne à 2/3 de la largeur. Cette transformation n'est pas suffisante car la lucarne reste trop importante d'autant qu'elle comprend une large partie opaque (douche). Il y a dès lors lieu de revoir totalement cette lucarne afin d'être conforme au PPAS en réalisant 2 lucarnes qui s'inscriront de manière plus discrète en toiture et de prévoir un recul de 60cm par rapport à l'aplomb de la façade afin de conserver la lisibilité de la toiture, de la façade, de la corniche et ainsi de répondre à l'objectif du PPAS. Prévoir un matériau de qualité pour les joues de cette lucarne (ardoises, bois etc).
 - Lucarne arrière : celle-ci peut être conservée moyennant certains aménagements. A savoir : la porte-fenêtre donnant accès à la plate-forme doit être transformé en fenêtre

(recréer une allège) afin de s'assurer que la plate-forme reste inaccessible et le siding doit être remplacé par un matériau de qualité.

- article IV.4.2.1. matériau châssis, le PPAS prescrit des châssis en bois, or les châssis posés sont en PVC. La porte d'entrée de la maison est vitrée, ce qui répond peu à la typologie des portes typique des maisons bruxelloises, et ne convient pas sur une chaussée passante : il y a lieu de remplacer la porte par une porte à panneau à imposte virée s'inspirant de la typologie d'origine.
- IV.2.2.4.2. pente de toiture de l'annexe et 2^{ème} niveau de l'annexe. La façade arrière de l'annexe a été rehaussée de 2.00 mètres et une toiture plate a été placée. Cette dérogation est mineure vu le gabarit de la maison voisine de droite et peut s'envisager.

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

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

- **En façade avant : Réaliser 2 lucarnes qui s'inscriront de manière plus discrète en toiture et prévoir un recul de 60cm par rapport à l'aplomb de la façade afin de conserver la lisibilité de la toiture, de la façade, de la corniche et ainsi de répondre à l'objectif du PPAS. Prévoir un matériau de qualité pour l'habillage de cette lucarne (ardoises, bois etc).**
- **En façade arrière : transformer la porte-fenêtre (recréer une allège) afin de s'assurer que la plate-forme reste inaccessible et remplacer le siding par un matériau de qualité.**
- **Compléter le plan du rez-de-chaussée avec les aménagements réalisés (WC, cuisine, ..), Prévoir une double porte entre le WC et la cuisine conformément aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme et localiser la cage d'escalier,**
- **Se conformer aux exigences Performance Energétique des Bâtiment (Compléter les installations de ventilation à réaliser pour les sanitaires, etc)**
- **Dans la cour, déplacer le sterput situé sous la porte arrière, et prévoir une récolte des eaux de pluie de ruissellement afin de réduire l'humidité existante,**
- **Remplacer la porte par une porte à panneau à imposte virée s'inspirant de la typologie d'origine.**

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 portent sur des équipements intérieurs,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne est trop imposante par rapport au gabarit de la maison,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la largeur de la lucarne doit être réduite et la porte d'entrée remplacée,

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 fournir 6 exemplaires de tous les plans pour la délivrance du permis.

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

Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme s'**abstient**.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/06/2014
objet n° 11

Dossier 16-41611-2014- Enquête n° 149/14

Demandeur : Monsieur et Madame Michaël BARMOSHE et Déborah LEWKOWICZ

Situation : Avenue Bonaparte 7

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41611-2014 introduite le 09/04/2014 par Monsieur et Madame Michaël BARMOSHE et Déborah LEWKOWICZ et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Bonaparte 7;

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° 7 – DOMAINE DE L'EMPEREUR – AB du 12/09/1956 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- art. II, 3), b) : implantation ;
- art. II, 4), d) : hauteur minimum admise sous plafond ;
- art. II, 5) et 7) : forme de la toiture et matériaux de revêtement ;
- art. II, 9) a) : lucarnes ;

2 : Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Considérant que la demande, telle qu'introduite, n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Le projet est envisagé dans la continuité du bâti existant ;

Considérant néanmoins qu'une visite sur place a été effectuée par le Service de l'Urbanisme en date du 23/05/2014 ;

Qu'il s'est avéré que des travaux mettant en péril la stabilité de l'immeuble ont été entamés sans autorisation préalable ;

Considérant que des travaux de nivellement du jardin ont été entamés avec remblais le long de la zone NATURA 2000 ;

Considérant que ces travaux extérieurs seraient susceptibles d'affecter ce site et n'ont pas fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences ;

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 7 - DOMAINE DE L'EMPEREUR - AR du 13/12/1958, en matière de :
 - art. II, 3), b) : implantation ;
 - art. II, 4), d) : hauteur minimum admise sous plafond ;
 - art. II, 5) et 7) : forme de la toiture et matériaux de revêtement ;
 - art. II, 9) a) : lucarnes ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2014 au 09/06/2014 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 Ernaelsteen est propriétaire depuis 1989 de la maison située au n°9 et mitoyenne de celle de la demande.
 - 1) Nouveau profil du terrain :
 - Le projet prévoit de creuser le sol sur toute la surface du rez. Elle veut s'assurer que toutes les mesures seront prises pour préserver la stabilité du mur mitoyen dont la fondation n'est pas profonde. Une étude approfondie doit être faite et sous contrôle d'un ingénieur.
 - Les maisons se situent sur un terrain de remblai dont la résistance est médiocre. Elle demande que soit faite une étude de sol et de stabilité.
 - Comment les terres de son jardin seront-elles soutenues et comment la haie mitoyenne sera-t-elle maintenue lors de l'édification de la terrasse (avec abaissement du niveau de l'ensemble du jardin).
 - 2) Implantation, extension et terrasse au 2^{ème} :
Les inconvénients de l'avancée d'une hauteur de 5 m sur une profondeur de 2,15 m seront :
 - Vue sur un mur aveugle depuis sa véranda
 - Luminosité diminuée sur sa véranda et conséquence sur l'ensoleillement du jardin.
 - Un alignement est préférable d'un point de vue esthétique.
 - La terrasse prévue aura une vue sur les jardins, y compris de manière latérale.
 - 3) Raccord au mitoyen :
La distance entre l'extension latérale et la maison située au n° 5 n'est pas indiquée sur les plans.
 - 4) Extension de jardin vers Fond Roy :
 - Elle demande que la paroi soutenant les terres soit plus éloignée de l'axe mitoyen et que la haie soit préservée.
 - Elle demande que les normes de prescriptions urbanistiques soient respectées et que les mesures de sécurité soient prises pour éviter tout risque d'éboulement.

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/04/2014 : dépôt de la demande ;

19/05/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

26/05/2014 au 09/06/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

26/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 02/06/2014 ;

5 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Bonaparte, non loin de l'angle formé avec l'avenue Jacques Pastur, située au sud ;
- Le bien est jumelé avec la maison voisine de gauche. Il présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants, et une zone de retrait latéral (droite) de 233 cm ;
- La maison dispose d'un garage en partie centrale et l'accès s'effectue en façade avant sur la droite ;
- Le bien est orienté ouest (façade avant) / est (façade arrière) ;
- La maison présente, en façade avant, une grande cohérence avec la maison voisine de gauche, tandis qu'en façade arrière, cette maison voisine laisse apparaître une importante annexe mitoyenne et largement vitrée, venant rejoindre le niveau de la corniche de cette maison ;
- Les espaces de vie de la maison sont situés au 1^{er} étage ;
- La maison voisine de droite présente une façade latérale faisant face au projet, et disposant de peu d'ouvertures vers le bien faisant l'objet de la demande ;
- L'ensemble des maisons de ce quartier présentent une grande cohérence de typologie et de volumétrie ;
- Le jardin présente une pente descendante vers le site Natura 2000, limitrophe à la parcelle ;

6 : Description demande telle qu'introduite

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

- La transformation et l'extension des espaces de vie en les aménageant sur 2 niveaux et permettant un accès direct vers le jardin. Le niveau bas de la maison sera abaissé ;
- La suppression du garage au profit du réaménagement des espaces de vie et au profit du réaménagement paysager de la zone de recul ;
- Le déplacement de la cage d'escalier en zone latérale de droite, dans une emprise moindre que le volume latéral existant ;
- L'isolation de la maison par l'extérieur en façade arrière et latérale de gauche, le solde étant isolé par l'intérieur ;

Considérant que d'importants travaux de nivellement (remblais en fond de parcelle) et de création d'un soutènement (billes de chemin de fer) ont été entamés sans autorisation préalable, et à proximité directe du site Natura 2000 jouxtant la parcelle. Des impacts négatifs sur la zone Natura 2000 sont à craindre, du fait du remblais et du soutènement (perturbation de sources, modification de zones, humides, ...) ;

7 : 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, rendant ses espaces plus fluides et favorisant les accès vers le jardin ;
- Le projet augmente la hauteur sous plafond des espaces de vie du rez – de – jardin ;

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

- Le projet modifie de manière importante la typologie de la maison, mais opte pour une transformation cohérente et dans le respect des volumes d'origine ;
- Le projet s'intègre au cadre bâti environnant, notamment de par le langage architectural et les matériaux envisagés ;
- Le projet opte pour des extensions importantes en façade arrière et latérale, mais conserve la typologie de l'implantation en ordre semi – ouvert, caractéristique des constructions environnantes ;
- Les travaux de nivellement entamés pourraient porter atteinte à la zone Natura 2000 limitrophe, ce qu'il s'indique d'étudier, sur biais d'une étude appropriée ;
- La profondeur du bâti est limitée à 12 mètres, ce qui respecte le prescrit du PPAS ;
- Le projet supprime le garage au profit d'un aménagement paysager de la zone de recul. la pression automobile sur le stationnement est faible dans le quartier ;

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 la dérogation à l'article II, 3), b) du PPAS : implantation, la demande s'implante en zone latérale de droite, au – dessus du volume accordé par permis d'urbanisme le 29/02/1972. La distance de recul actuelle s'élève à 256 cm au lieu de 300 cm prescrits par le PPAS. Le projet vise la mise en place d'une isolation performante du bâti depuis sa base, ce qui porte la distance latérale à 233 cm au niveau du rez, et en partie au niveau du 1^{er} étage en vue de l'aménagement d'un volume de vie sur 2 niveaux, dont une minime partie formant mezzanine sur le rez. Cette dérogation peut exceptionnellement se justifier sur 2 niveaux, au vu des spécificités des lieux (orientation de la maison voisine de droite, absence de vues depuis cette maison voisine, et maintien des haies mitoyennes de belle hauteur). L'extension latérale s'accompagne d'une modification secondaire, en vue d'y aménager la nouvelle cage d'escaliers latérale. Cette extension secondaire, de par son volume, atténue la lisibilité du pignon latéral, ce qui est préjudiciable pour l'homogénéité du quartier. Il s'indique de limiter le gabarit de cette extension secondaire au 2^{ème} étage et envisager une alternative pour la circulation verticale vers le 3^{ème} étage. Il s'indique également de proposer une alternative plus claire du bardage en zinc ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article II, 4), d) du PPAS : hauteur libre sous plafond, la demande s'inscrit dans le volume de la maison existante, offrant actuellement des espaces de vie au rez bénéficiant d'une hauteur libre sous plafond de 2,17 mètres. Le projet opte pour l'abaissement du niveau du rez en vue d'offrir une hauteur libre

sous plafond de 2,60 mètres (au lieu de 2,80 prescrits). Pour ce faire, les niveaux seront maintenus le long de la limite mitoyenne de gauche, de sorte à garantir la stabilité de l'ensemble. Cette option permet l'aménagement d'espaces de vie de qualité, généreusement ouverts sur le jardin, et bénéficiant, ponctuellement, d'une double hauteur (extension projetée sur 2 niveaux) ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article II, 5), a) du PPAS : toitures plates, la demande opte pour une intervention se démarquant des volumes existants et en conserve la lisibilité. Les toitures plates des nouvelles extensions permettent de minimiser l'impact des extensions par rapport aux volumes existants. Toutefois, le projet propose l'aménagement d'une vaste terrasse sur la toiture plate de l'extension principale, ce qui ne peut se concevoir, pour des raisons d'impact sur l'intimité des propriétés voisines, d'autant que le bien dispose d'un vaste jardin orienté à l'Est. Il s'indique dès lors de supprimer la terrasse supérieure, au profit d'un aménagement paysager de la toiture plate ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article II, 5), b) et 7) du PPAS : matériaux de façade, l'adjonction d'un matériau contemporain, le bardage zinc prépatiné gris anthracite pour l'annexe latérale de l'escalier (façade et toiture) permet sa mise en valeur et la distinction par rapport au volume d'origine. Celui – ci est maintenu dans sa pure expression, maintenant l'unité avec la maison jumelle voisine qui présente un volume ancien identique. Le zinc, utilisé de manière très ponctuelle, redonne un équilibre à la composition mixte de volumes d'origine et contemporains. Toutefois, une meilleure intégration au bâti existant sera obtenue en optant pour un bardage en zinc de teinte plus claire ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article II, 9), a) du PPAS : lucarnes, la demande vise la mise en conformité de la lucarne arrière, construire sur une plus grande largeur que celle prévue par le permis d'urbanisme. En effet, elle couvre presque la totalité de la largeur de la façade arrière, ce qui constitue une dérogation au prescrit du PPAS, toutefois, cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et ne porte pas atteinte à la lisibilité de la toiture existante. Elle ne présente pas de nuisances pour les parcelles voisines ;

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

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

- Présenter une étude appropriée de l'impact du projet tant bâti que du réaménagement du jardin, sur la zone Natura 2000. Cette étude est à soumettre à l'approbation préalable de l'IBGE ;
- Présenter un plan paysager de l'ensemble de la parcelle (indiquant de façon précise les éventuels remblais et leur composition), tenant compte des recommandations de l'étude d'impact sur la zone Natura 2000 ;
- Limiter le gabarit de l'extension latérale (cage d'escaliers) au 2^{ème} étage de sorte à conserver la lisibilité du pignon latéral ;
- Opter pour un bardage de teinte gris clair pour l'extension abritant la cage d'escaliers ;
- Supprimer la terrasse supérieure, au profit d'un aménagement paysager de la toiture plate de l'extension principale ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande et la typologie des extensions peuvent s'envisager, dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à proposer les zones paysagères de transition de qualité ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet, et particulièrement son extension principale, présentera un impact moindre vis – à – vis des habitations voisines et de la zone Natura 2000.
- Limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone latérale non aedificandi sera davantage respectée ;

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 26/06/2014
objet n° 12

Dossier 16-41652-2014- Enquête n° 140/14

Demandeur : Patrimoine Invest S.P.R.L. - c/o Monsieur Laurent Vanhoutte

Situation : Avenue Hamoir 65

Objet : la modification du permis d'urbanisme 16-40616-2012, et visant la démolition d'une habitation ainsi que la reconstruction d'un immeuble unifamilial avec piscine couverte intégrée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41652-2014 introduite le 12/05/2014 par la S.P.R.L. Patrimoine Invest - c/o Monsieur Laurent Vanhoutte et visant la modification du permis d'urbanisme 16-40616-2012, et visant la démolition d'une habitation ainsi que la reconstruction d'un immeuble unifamilial avec piscine couverte intégrée sur le bien sis avenue Hamoir 65 ;

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

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

- art. 2.3: implantation ;
- art. 2.4: gabarit ;
- art. 2.5: toiture plate.

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999, en matière de :
 - art. 2.3: implantation ;
 - art. 2.4: gabarit ;
 - art. 2.5: toiture plate.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2014 au 09/06/2014 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. Wielemans avait déjà contesté le principe de la délivrance du permis d'urbanisme n° 16-40616-2012 pour cause d'importants préjudices portés à sa propriété. Il avait dénoncé le fait que le demandeur avait l'intention de démolir l'immeuble et d'y implanter un mastodonte. L'immeuble a été démoli sans permis. Il était clair que les fondations de cet immeuble classique de 1937 n'allaient pas pouvoir supporter la charge d'une construction moderne de gabarit plus important. Cela montre que le demandeur a trompé les autorités. La demande augmente le gabarit et la superficie, ce qui lui causera encore plus de dommages, d'autant plus préjudiciable que la construction se trouvera au sud-est de sa propriété et à moins de 5m de la limite. Les nouvelles dérogations détruiraient encore plus le caractère arboré et aéré de l'environnement. Il rappelle que l'acte authentique de vente du 65 avenue Hamoir interdisait la démolition de cette maison des années '30.

- M. et Mme Vermeer estime que la nouvelle demande, tout comme la première, est inadmissible. D'autre part la maison a été démolie. Ils se demandent si les limites du plan initial sont respectées. Le pan du mur côté rue est tellement près de la couronne du cèdre qu'il a fallu sectionner des branches maîtresses de l'arbre. Demandent à être entendus.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 12/05/2014 : dépôt de la demande ;
- 21/05/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 26/05/2014 au 09/06/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 26/06/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 02/06/2014 ;

4 : Description situation existante

Considérant qu'il y a lieu de distinguer la situation existante avant travaux et la situation existante en cours ;

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

- La parcelle, faisant l'objet de la demande, est implantée au cœur de l'îlot formé par l'avenue De Fré au nord, l'avenue Hamoir à l'ouest et l'avenue Juliette au sud. Elle est accessible par un chemin depuis l'avenue Hamoir et passant entre les biens sis aux 67 (immeuble de logements multiples) et 65 a (maison unifamiliale) ;
- Une habitation ayant subi de fortes transformations et d'importantes extensions à proximité de la mitoyenneté est implantée à proximité de la limite sud du terrain, et accessible par l'avenue Juliette (61 avenue Hamoir) ;
- Une seconde maison se trouve également à proximité de la limite nord de la parcelle (77 avenue Hamoir). Cette maison est implantée sur un terrain visé par un Permis de Lotir non périmé (PdL 194 octroyé en recours) et permettant la construction d'un immeuble intermédiaire entre la rue et le fond de la parcelle. Une piscine est implantée le long de la limite nord de ce terrain voisin, non conformément au permis d'urbanisme 16-29813-1986. D'importants arbres à haute tige sont implantés le long de la limite séparative (du côté de cette propriété voisine) et portent ombre au jardin de cette maison (n° 77) ;
- La parcelle jouxte, en sa limite est, un ensemble de constructions aux gabarits importants, et accessibles principalement par l'avenue Juliette. Les voies de circulation de ce complexe de logements sont situées à proximité de la limite de parcelle du bien faisant l'objet de la demande ;
- Le quartier est principalement caractérisé par des constructions abritant des maisons unifamiliales ou des immeubles de logements multiples, implantés soit le long des voiries, soit en intérieur d'îlot, suivant une répartition hiérarchique de gabarits et densité ;
- Les intérieurs d'îlots abritent de nombreux arbres à haute tige et aménagements paysagers de qualité ;
- La maison préexistante à l'objet de la demande présentait un gabarit R + 1 + toiture à versants. Elle était implantée en ordre ouvert, à proximité du chemin d'accès et de la limite gauche de la parcelle (moins de 3 mètres). Le bien datait de 1937 et ne présentait pas de grandes qualités architecturales ;
- La parcelle compte quelques beaux arbres, dont un grand cèdre à conserver et à mettre en valeur ;
- Le bien est couvert par un permis d'urbanisme (PU 16-40616-2012) ayant autorisé la transformation lourde (maintien de quelques murs porteurs) et l'extension de la maison ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la modification de l'objet du permis d'urbanisme en vigueur, en ce que la maison a été, préalablement à sa transformation et extension, entièrement démolie, caves comprises ;

Considérant que le permis d'urbanisme en vigueur comprenait :

- La transformation lourde et l'extension de la maison. L'extension principale abritera une piscine couverte et un local de fitness ;
- La mise en place d'un langage contemporain pour la nouvelle construction, à savoir des gabarits de 1 ou 2 étages à toitures plates. Les différents volumes de hauteur variable s'articulent autour du volume principal. Une terrasse est aménagée au 1er étage côté sud et l'ensemble des toitures est végétalisé ainsi que la façade avant au-dessus du garage. Les autres façades sont enduites (ton clair) ou en pierre (lauze de Vinalmont). Des plans d'eau articulent les différents volumes ;

La présente demande sollicite une légère adaptation du projet qui a fait l'objet du permis d'urbanisme précité, et en cours d'exécution. Ces adaptations constituent des transformations intérieures et extérieures, mais également principalement la démolition complète de l'immeuble existant, suite à des problèmes de stabilité ;

Considérant que les modifications apportées au permis d'urbanisme en vigueur sont les suivantes :

- Abaissement du volume de la piscine intérieure :
 - Le permis existant prévoit en effet un double niveau qui culmine à 3,85 mètres et 5,25 mètres. L'adaptation proposée vise à uniformiser le niveau (suppression du double niveau) et à l'abaisser à 4,10 mètres. La toiture plate ainsi créée sera verdurisée et inaccessible ;
- Augmentation de la superficie bâtie (48 m²) en zone intermédiaire entre la maison principale et le volume de la piscine ;
- Création d'auvents revêtus de pierre naturelle, au niveau des façades avant (côté avenue Hamoir), arrière (Est) et latérale jardin (Sud) ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La superficie nette du terrain est de 3289 m², à laquelle il s'indique de soustraire le chemin d'accès, soit 135 m², et la zone de protection d'arbres du fond de la parcelle (300 m²), ce qui totalise 2854 m². Le PPAS prévoit, en zone d'habitation en ordre ouvert secondaire (2.0), une densité bâtie limitée à 0,40 (soit 1141,6 m²), 1 logement par 5 ares de terrain, soit 5 unités maximum, une occupation hors sol limitée à 1/6 de la superficie, soit 475,6 m², et une occupation en sous – sol limitée à 1/5 de la superficie, soit 570,8 m². Ces dispositions du PPAS constituent un maximum admissible, devant être soumis à une évaluation quant au bon aménagement des lieux ;
- Le PPAS prévoit néanmoins des prescriptions plus strictes pour les constructions implantées à plus de 100 mètres de l'alignement, mais ne prévoit pas de zone en ordre ouvert accessoire sur le terrain. L'arrière du terrain, où est implantée une partie de la piscine couverte, est situé à moins de 100 mètres de l'alignement depuis l'avenue Juliette, ce qui renforce les objectifs du PPAS, ayant appliqué la zone de construction en ordre ouvert secondaire sur toute la parcelle ;
- Plus précisément, le projet se situe uniquement en zone d'habitat en ordre ouvert (secondaire) selon le plan. En effet, à la lecture des dispositions littérales du PPAS, il apparaît clairement que :
 - Les prescriptions littérales « complètent et détaillent » les prescriptions graphiques (article 0.1) et la prééminence des prescriptions littérales n'intervient qu'en cas de contradiction ;
 - La règle de 40 m. n'est qu'une définition alternative de la zone secondaire (article 2.0 « la seconde zone de constructions sur lots de fond à l'intérieur de l'îlot ou implantées au-delà de 40m de l'alignement) ;
 - Dès lors, le plan n'est pas en contradiction avec le texte et l'on doit retenir le plan (qui est d'ailleurs parfaitement logique et cohérent : la limite de la zone est droite en fonction de l'îlot : l'auteur du plan a clairement voulu créer une zone spécifique, à la géométrie cohérente) ;
 - Le projet doit donc être lu en fonction des prescriptions de la seule zone secondaire.
- Le projet consiste en la démolition de la maison préexistante et confère à la nouvelle construction, une expression architecturale contemporaine. Cette typologie a été autorisée,

après enquête publique et avis du Fonctionnaire Délégué, dans le cadre de l'instruction du permis d'urbanisme en vigueur ;

- Les gabarits s'articulent autour d'un volume principal dont le niveau supérieur est inférieur au niveau du faîte de la maison existante ;
- La nouvelle volumétrie est cohérente avec les gabarits des constructions environnantes ;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs du permis d'urbanisme obtenu, tout en conservant une densité acceptable sur la parcelle, au regard des spécificités des lieux, de l'implantation des constructions voisines, des aménagements paysagers et arbres à maintenir, ainsi que de la gestion des ombres portées sur les propriétés attenantes ;
- Le projet vise à mettre en conformité le mode de mise en œuvre de la transformation lourde de la maison, en optant pour sa démolition pour des raisons structurelles, et en permettant la réalisation d'une reconstruction homogène du point de vue de sa stabilité, tout en conservant la typologie du permis d'urbanisme en vigueur ;
- L'implantation de cette nouvelle construction, de densité moindre que le prescrit du PPAS, est motivée par la minimisation de son impact sur les propriétés voisines implantées au Nord et à l'Ouest, et permet des aménagements paysagers de qualité Sud et Est ;
- Le plan particulier d'affectation du sol permet une certaine densification du logement, ce qui est au profit de toutes les parcelles, et qu'à ce titre, le plan particulier d'affectation du sol a déjà opéré une mutation du cadre bâti pour certaines parcelles et parties de l'îlot qui font partie de l'environnement de référence, (grandes parcelles aux angles de l'avenue Hamoir et de l'avenue de l'Observatoire, vaste propriété en intérieur d'îlot (avenue Juliette), ...) sans compter les immeubles plus importants proches de l'avenue De Fré et de l'avenue Ptolémée, antérieurs au plan particulier d'affectation du sol ;
- En ce qui concerne son implantation et le gabarit, le projet densifie de façon très minime l'emprise au sol de la construction le long de la limite Nord du terrain. Toutefois, l'impact du bâti en intérieur d'îlot, est renforcé par la création des auvents périphériques ;
- Il apparaît une similitude de gabarit et de typologie entre le projet et la maison la plus proche au Sud ;
- L'abaissement du volume de la piscine allège l'impact du volume construit, affine la perspective sur le jeu de la succession de façades et permet de supprimer une différence de niveau à l'intérieur du bâtiment. Cette adaptation emporte comme conséquence de réorganiser les techniques et les espaces à l'intérieur du bâtiment et motive l'augmentation, sur quelques mètres carrés, de l'emprise au sol, par un alignement de l'espace cuisine – salle à manger et la suppression d'un décrochage à l'angle de la piscine, côté jardin. Ces modifications mineures ne présentent pas d'impact négatif pour les propriétés voisines, eu égard aux implantations des immeubles et aux plantations existantes et projetées ;
- L'option de la création des auvents permet de renforcer l'esthétique du bâtiment par un geste architectural. Ils lient les différentes parties de l'immeuble et créent une perspective en cascade, qui améliore sensiblement l'aspect visuel de cette nouvelle construction. Ils sont situés sur le côté Sud de la villa et améliorent également l'habitabilité de la maison, notamment par une meilleure gestion de la température intérieure, grâce à l'atténuation de l'ensoleillement direct, mais également en facilitant les possibilités de circulations aux abords directs de la maison par temps de pluie. Ce couronnement n'augmente pas de façon significative le bâti sur cette parcelle, et est principalement dirigé vers les parties dégagées du site ou des terrains voisins ;
- En ce qui concerne l'aménagement des abords et du couvert végétal, le projet veille à maintenir le cèdre à l'entrée du site, le bâti étant implanté bien en – dehors de son emprise, et la circulation automobile est strictement limitée à proximité. Pour rappel cet arbre majestueux a été malmené durant de nombreuses années de par le stationnement à sa base des véhicules du précédent propriétaire. Néanmoins, il s'indique de spécifier les aménagements paysagers de la parcelle (essences, implantation ...), notamment aux abords de ses limites. De plus, le projet a tenu compte de l'avis du Service Vert émise en date du 05/10/2012 ;
- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande tient compte de l'avis du Service Technique de la Voirie du 25/09/2012 ;

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

- Les réclamants semblent penser qu'ils bénéficient d'une vue dégagée sur un verger qu'ils sont en droit de conserver. Quant à ce fait que les réclamants estiment que le lieu n'est pas destiné à être bâti, il relève d'une méconnaissance du plan particulier d'affectation du sol, qui permet d'envisager, sur cette parcelle, la construction de 5 logements de l'ordre de 220 m² chacun, sous forme de 2 immeubles. A l'inverse, le programme unifamilial du projet et sa surface qui ne tire pas parti de la totalité du potentiel de bâtisse qu'offre le plan particulier d'affectation du sol, sont des éléments à l'avantage de la préservation du caractère paysager de l'intérieur de l'ilot ;
- L'immeuble des réclamants (77 Hamoir) se trouve à plus de 12 mètres de la partie la plus proche du projet, ce qui est une distance habituelle dans ce quartier d'Uccle. De plus, cette maison voisine se trouve également à moins de 10 mètres de la limite parcellaire, et que la maison la plus proche du projet de l'autre côté, est implantée à une distance de l'ordre de 2,50 mètres de la limite parcellaire nord et à une distance moindre encore de la limite parcellaire à l'Est ;
- La maison voisine (n° 77) construite sur une parcelle jouxtant le terrain faisant l'objet de la demande, bénéficie des mêmes caractéristiques urbanistiques que ce dernier ;
- En outre, une haie existante à feuillage persistant de 2 mètres de hauteur est conservée par le projet le long des limites parcellaires communes (65, 67 et 77) et les toitures plates seront aménagées de manière paysagère de sorte qu'elles empêchent la création de terrasses futures. Les seules baies dans un mur de façade adjacent à ces surfaces de toiture étant des baies hautes éclairant des salles de bains. On notera en outre que la baie de fenêtre la plus proche et orientée vers la maison voisine (n° 77) est celle d'une chambre d'enfants, reprise chambre 2 au plan, située à plus de 25 mètres de l'angle le plus proche de cette maison voisine. Pour le reste, le projet dirige ses baies principales du côté de la bonne orientation, à savoir au Sud, alors que la propriété des réclamants (n° 77) est située au Nord, dans la direction opposée, et que la maison n° 67 est implantée plus proche de l'alignement à rue, et qu'une construction secondaire intermédiaire est implantée entre cette maison et le projet ;
- La haie existante et maintenue, alliée aux toitures vertes, participera à l'intégration d'un projet dont il faut observer que le volume principal ;
- Il faut également insister sur le fait que les réclamants, même s'ils habitent un quartier très vert, habitent en ville et par hypothèse, doivent s'attendre à avoir une vue moins dégagée que s'ils habitaient à la campagne. En effet, la modification de l'environnement des voisins et la perte de vue et d'ensoleillement que la construction occasionnera à certains d'entre eux sont la conséquence du caractère constructible de la zone ;

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 la dérogation à l'article 2.3 du PPAS, la demande s'implante dans les objectifs du permis d'urbanisme obtenu, soit à moins de 10 mètres de la limite séparative nord. La dérogation concerne principalement l'extension de la cuisine et aux abords de la piscine (48 m²). Elle n'est pas justifiée pour le bon aménagement des espaces d'habitation de la maison et est implantée à proximité d'une zone non bâtie de la parcelle située au nord du projet. La longueur du mur, le long de la limite Nord de la parcelle, est augmentée par la création de l'embase du auvent, ce qui n'est pas souhaitable au regard des spécificités des lieux. Il s'indique de restituer les redans tels qu'autorisés au permis d'urgentissime 16-40616-2012 le long de la limite Nord, et réduire la longueur de ce mur de l'emprise du auvent, à supprimer en façade Est. Cette option permet de distinguer plus clairement la maison principale de l'extension abritant la piscine. Plus généralement la maison d'origine a été entièrement démolie, mais sa reconstruction s'opère dans le gabarit et implantation du permis d'urbanisme en vigueur ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 2.3 du PPAS, la demande prévoit la construction d'un immeuble dépassant le prescrit relatif au taux d'emprise au sol. Le projet d'origine, dérogatoire, a été octroyé par un permis d'urbanisme qui est actuellement en vigueur. L'emprise au sol augmente de manière marginale, soit de 0,164 à 0,179, et peut s'envisager moyennant les diminutions pré décrites, car elle permet la mise en œuvre d'un geste architectural remarquable et n'emporte peu d'impact négatif vu la taille de la parcelle et la localisation de la principale extension (piscine) tournées vers le cœur de la parcelle (orientation Sud). Toutefois, il s'indique de préciser, dans les formulaires de demande, le taux d'occupation et densité réels, en supprimant de la surface du terrain, le chemin d'accès et la zone de protections d'arbres ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 2.4 du PPAS, la demande concernant l'abaissement du niveau de la piscine a pour conséquence une mise à niveau intermédiaire, en un rehaussement du côté de la limite Nord du terrain. Ce volume ne respecte pas la pyramide de 35°, mais la dérogation est compensée par un aménagement paysager le long de la façade longitudinale de la maison à préciser. Il s'avère que les arbres implantés le long de la limite séparative, sur la parcelle voisine (Nord) portent ombre sur cette parcelle voisine. Le nivellement du projet aura un impact sur les ombres portées actuelles et sur le gabarit de l'extension le long de la limite Nord. Il s'indique de réduire la hauteur de ce mur à 320 cm, afin de respecter davantage le prescrit du PPAS, en limitant la hauteur sous plafond des espaces sanitaires à 250 cm (sur 250 cm de profondeur). Toutefois, il s'indique de présenter un plan d'aménagement paysager détaillé de la parcelle, et vu la proximité relative avec les parcelles environnantes, de compléter le plan d'implantation par un plan de bornage et par des cotes supplémentaires permettant de situer le bâti projeté par rapport à toutes les limites du terrain ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 2.5 du PPAS, la demande maintient la typologie du permis d'urbanisme octroyé par l'usage de toitures plates sur l'ensemble du bâtiment. Les prescriptions du PPAS prévoient de pouvoir faire usage de toitures plates, pour autant de les rendre accessibles et aménagées en terrasse. Les toitures plates permettent, d'un part, de compléter la cohérence du projet en facilitant la lecture de la hiérarchie des volumes, et permet, d'autre part, d'atténuer l'impact volumétrique des nouveaux gabarits. Les toitures plates s'inscrivent dans la typologie environnante et leur non accessibilité de par leur aménagement paysager, contribue à l'intégration du bâtiment dans le cadre verdurisé de cet intérieur d'îlot ;

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 :

- Modifier la longueur du mur de la construction, le long de la limite Nord de la parcelle, en prévoyant :
 - De restituer les redans centraux (entre le volume principal de la maison et celui de la piscine) tels que prévus au permis d'urbanisme 16-41652-2014 et aménager le solde non bâti le long de la limite séparative de manière paysagère (pas de terrasses latérales) ;
 - De supprimer l'embase du auvent prévu en façade Est, ainsi que ce dernier ;
 - Modifier la hauteur du mur du volume de la piscine, en la limitant à 320 cm, tout en limitant la hauteur sous plafond des espaces sanitaires à 250 cm (sur 250 cm de profondeur) et veiller à intégrer les éléments techniques à l'intérieur du bâtiment ;
- Compléter le plan d'implantation par :
 - Le plan des aménagements paysagers détaillés de solde non bâti de la parcelle, en veillant à conserver la pérennité du cèdre à l'entrée du site et en densifiant les plantations arbustives le long de la limite séparative Nord ;
 - Le plan de bornage du terrain ;
 - La cotation de tous les angles de la construction, par rapport aux limites mitoyennes du terrain et le repérage altimétrique par rapport à un niveau de référence en voirie ;
- Préciser, dans les formulaires de demande, le taux d'occupation et densité réels, en supprimant de la surface du terrain, le chemin d'accès et la zone de protections d'arbres ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs du permis d'urbanisme précédent sont conservés et que certaines ambiguïtés sont levées ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration du projet par rapport à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera réduit au bénéfice de la préservation des qualités de l'intérieur de l'îlot ;

Avis FAVORABLE non - unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
B.D.U. – D.U. S'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26.06.2014
objet n°13

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

Demandeur : Monsieur et Madame Antoine et Muriel Cesbron et Darnaud

Situation : Avenue Molière 264

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41397-2013 introduite le 06/12/2013 par Monsieur et Madame Antoine et Muriel Cesbron et Darnaud et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Molière 264;

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

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

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),

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

- Application de la prescription particulière n°20 du PRAS, portant sur la **ZICHEE**,

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le projet est démesuré sur le plan de la stabilité (reprise en sous-œuvre de l'immeuble) pour la seule création d'une piscine intérieure. Elle évoque un arrêt du CE : l'impossibilité technique d'ériger un bâtiment pouvait entraîner le refus d'un permis. Il y a suffisamment de place dans le jardin pour créer une piscine. La maison a été construite en 1902 et a une valeur patrimoniale indéniable. Des atteintes à ses éléments de structure seraient dommageables,
- la forte rehausse du mur mitoyen entre les parcelles (sur 2 niveaux) réduit considérablement les vues vers l'intérieur d'îlot et aura un effet 'écran'. L'extension de 3.36m déroge au Règlement régional d'urbanisme. La façade latérale de l'extension est vitrée ce qui crée des vues vers le jardin voisin.
- la rehausse pourrait être évitée en plaçant l'escalier à plus de 1.90m de la limite mitoyenne et en réduisant la largeur de la terrasse,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/12/2013: dépôt de la demande

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

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

- Vivaqua le 20/05/2014

4 : description Sitex

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

- le quartier est composé d'hôtels de maître, entre mitoyens, de gabarit bel étage +2+TMansard,

- l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- le stationnement en voirie est organisé de manière perpendiculaire,
- l'hôtel de maître est composé de 3 pièces en enfilade, la cage d'escalier est située au centre et éclairée par une verrière en toiture,
- la toiture à Mansard comprend 2 niveaux. En partie supérieure, la partie gauche de la toiture est plate tandis que la partie droite présente un faite,
- le demi-sous-sol comprend 1 garage,
- le jardin est orienté Nord,
- La maison mitoyenne de droite a un gabarit similaire, sauf le rez-de-jardin qui est nettement plus profond, et s'étend sur la quasi totalité de la profondeur de la parcelle,
- La maison voisine de gauche, plus basse, bénéficie d'une annexe longue accolée au mitoyen de gauche,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la création d'un sous-sol complémentaire dont la profondeur dépasse de 6.5m celle du bâtiment principal, à réaliser en sous-œuvre, et aménagé en caves et piscine (3.5*8m),
- l'extension du sous-sol sur une profondeur de 3.36m,
- l'extension du bel étage sur 3.36m, sur la partie droite, en conservant un recul latéral de 1.90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche,
- l'extension du mur de jardin de droite au niveau de la terrasse du bel étage (rez-de-chaussée au plan) sur une profondeur de +/- 1.80 mètres,
- le déplacement du 1^{er} mur de refend en vue d'agrandir les pièces côté rue,
- la démolition de l'escalier central,
- le remplacement dès lors les planchers en bois par une structure lourde (hourdi ou poutrain),
- la démolition du 2^{ème} mur de refend pour créer de larges baies, ou remplacé par des cloisons,
- la démolition des corps de cheminée,
- la création de locaux de services complémentaires (salle de bains, dressing),
- la pose d'un ascenseur au centre de la cage d'escalier, ce qui supprime la verrière,
- la couverture de l'extension du bel étage par une toiture verte extensive,
- la modification du rez-de-jardin pour aménager un garage de 3 voitures et une chambre,
- la modification de la partie supérieure de la toiture en prolongeant le faite sur la largeur de la parcelle,
- l'élargissement des lucarnes du versant arrière de la toiture pour les deux chambres en une seule lucarne sur 2/3 de la largeur du versant,
- la construction d'une seconde lucarne superposée sur le versant arrière de la toiture éclairant les combles au 2^{ème} niveau sous toiture,
- l'élargissement des deux baies des chambres arrière du 2^{ème} étage (1^{er} étage au plan),
- l'isolation de la façade arrière (enduit de teinte sable sur isolant 0.15m),

6 : motivation sur la demande

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

- le projet entraîne d'importants travaux structurels,

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

- Programme : aménagement d'une maison unifamiliale de 7 chambres et une piscine au sous-sol,
- Implantation et gabarit : l'extension du rez-de-jardin dépasse la profondeur des deux constructions voisines de 3.36m. Elle est accolée au mitoyen de droite et reculée de 1.90m de la mitoyenneté de gauche,
- Le nouveau sous-sol dépasse la profondeur des deux constructions voisines de 6.5m. Le dépassant est aménagé en partie en verrière pour éclairer la piscine,
- L'extension du bel étage (rez-de-chaussée au plan) est accolée au mur mitoyen de droite et dépasse la profondeur de la maison voisine de 3.36 mètres. Cette extension est distante de 1.90 mètres de la maison de gauche. Cependant, le retrait latéral est accessible pour descendre au jardin, ce qui impose la pose d'un claustra sur 1.6 mètres de profondeur, devant être prolongé pour éviter les vues depuis l'escalier de jardin vers la parcelle de gauche,
- En toiture, la création de deux lucarnes superposées accentue fortement l'impact volumétrique de la toiture vers l'intérieur d'îlot,

- Travaux structurels : pour créer la piscine en sous-sol, l'entièreté de la maison doit être reprise en sous-œuvre. Les pièces de vie côté rue sont approfondies jusqu'au nouvel escalier, le mur de refend est dès lors déplacé et tous les planchers sont remplacés dans cette travée (déplacement du mur de refend, poutrelles métalliques, plancher en hourdi ou poutrain et claveau). Le second mur de refend est remplacé par une poutre.
- Aménagement des abords et couvert végétal : l'aménagement du dépassant de la dalle du sous-sol n'est pas précisé.
- Le jardin est largement planté,
- Mobilité et accès : le garage agrandi permet le stationnement de 3 véhicules, dont 2 en enfilade,
- Autres aspects propres à la demande :
- Le reportage photographique illustre des décors intérieurs typiques (parquet, plafond moulure, cheminée en marche, portes vitrées, rambarde métallique de l'escalier, crémaillère de châssis, radiateurs en fonte, ...). Les travaux intérieurs sont tels que tous les décors seront supprimés, le caractère de l'hôtel de maître en sera fortement modifié. Le projet s'apparente à du 'façadisme'.
- Le déplacement du mur de refend ne se justifie qu'au bel étage pour l'élargissement du salon et pour le garage,
- La façade avant n'est pas modifiée. La façade arrière est isolée par l'extérieur. L'hôtel de maître est isolé par l'intérieur à tous les niveaux.

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

- L'extension arrière déroge au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 4, en ce que l'extension du rez-de-jardin et du bel étage (rez-de-chaussée au plan) dépasse la profondeur des deux constructions voisines et impose le prolongement du mur mitoyen de droite sur +/- 1.80 mètres,

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

- L'hôtel de maître se situe en ZICHEE. Le projet maintient la façade, remplace les châssis à l'identique.
- Les travaux structurels sont importants (reprise en sous-œuvre de l'ensemble de la maison, déplacement du 1^{er} mur de refend, suppression du 2^{ème} mur de refend et remplacement de tous les planchers de la 1^{ère} pièce (côté rue), déplacement de la circulation verticale, pose d'un ascenseur) et entraîne la suppression de tous les décors intérieurs,
- L'excavation du sous-sol doit se faire par la porte de garage existant,

Considérant que les travaux intérieurs modifient fortement le caractère de l'hôtel de maître;

Que les travaux s'apparentent à du 'façadisme';

Que le programme est trop important pour le bien existant;

Avis DEFAVORABLE unanime

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/06/2014
objet Divers

Dossier 16-41540-2014-

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

Situation : Avenue du Prince d'Orange 103

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41540-2014 introduite le 28/02/2014 par la S.P.R.L. LET's UP c/o Monsieur Laurent Collier et visant la démolition d'une maison unifamiliale et la reconstruction d'un immeuble à 4 appartements sur le bien sis avenue du Prince d'Orange, 103; Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°48 bis et ter (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993) et n'y sollicite aucune dérogation

2 : Avis de la Commission de concertation

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

- La maison sur laquelle porte la demande est considérée comme un monument antérieur à **1932**, inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/02/2014 dépôt de la demande

15/05/2014 accusé de réception d'un dossier complet

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

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

Suite à cet avis, le demandeur a envoyé par courrier et par mail (16/06/2014) un calcul détaillant les superficies différenciées de la parcelle, sans disposer cependant d'un plan de bornage de celle-ci, ce qui ne permet pas d'établir de manière certaine les potentialités de la parcelle

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 de belles villas dans la verdure ;
- Dans ce quartier, l'avenue du Prince d'Orange, plus large que les autres, est une des avenues prestigieuses du quartier ;
- La parcelle, orientée au sud du côté de l'avenue et au nord du côté du jardin, présente une forme de double trapèze juxtaposés en profondeur, la largeur à rue étant nettement plus importante qu'en milieu de parcelle et s'élargissant quelque peu en fond de parcelle ;
- Elle comporte plusieurs mouvements de terrain :
 - Une pente ascendante et parallèle à la voirie d'est en ouest, de plus de 2 mètres de dénivellation ;

- Une pente ascendante de la voirie vers l'intérieur de l'îlot comportant un talus à l'avant de la zone de bâtisse et un relief plus haut que la voirie sur toute la moitié avant du terrain ;
- Une pente légèrement descendante dans la seconde partie du terrain en intérieur d'îlot et comprenant une butte de terre arborée du côté droit de la parcelle devant l'abri de jardin implanté en fond de parcelle de ce côté
- La grande villa existante au n°103, sur laquelle porte la demande, est représentative des bâtisses du quartier et de l'histoire de son urbanisation, et a fait l'objet de nombreuses transformations, dont les premières datent de 1927 (permis d'urbanisme n°2894) ;
- Aujourd'hui, le bien présente une typologie de maison blanche et toit de tuile rouge, assurant ainsi une certaine homogénéité à l'ensemble au total des multiples interventions ;
- Elle présente une implantation articulée comme suit :
 - à front de parcelle, à gauche, un premier volume de gabarit R+1+T de faible hauteur se développe en largeur, en recul par rapport à l'alignement ;
 - à droite de celui-ci, l'aile principale est un volume articulé, de gabarit R+1+toiture (plus haute) qui se développe perpendiculairement à la voirie, en fonction de l'obliquité de la limite parcellaire droite,
- Le jardin comprend quelques beaux arbres sur son pourtour et une piscine implantée dans la prolongation des terrasses du volume principal de la maison, à mi-profondeur de parcelle ;
- La maison de gauche (n°105) présente un gabarit de R+2+toiture et s'implante également en partie avant du terrain et au milieu de celui-ci ;
- La maison de droite (n°101A) est implantée à la fois en fond d'une très grande parcelle et très à droite de celle-ci, dégagant un très large espace de jardin côté du côté de l'avenue et de la bonne orientation

5 : modification de la demande en 191 ou 126/1

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT le 24/04/2014, soit entre le dépôt de la demande et l'accusé de réception d'un dossier complet, pour supprimer une dérogation à l'implantation non sollicitée en ce qui concerne les éléments de béton de retenue des différences de relief exécutés en dehors de la zone de bâtisse de la parcelle ;

Vu les documents introduits suite à l'avis reporté de la Commission de concertation en date du 12/06/2014, relatifs au calcul de la densité du projet sur la parcelle :

- Que ceux-ci indiquent que selon le calcul de la densité suivant la lecture et l'application du PPAS pour la Commune, la parcelle permet, en tenant compte de la superficie telle qu'introduite du projet, une superficie construite hors sol de 845,65m² et un nombre de logements de 3,92

6: description demande telle que modifiée

Considérant que la demande telle que modifiée:

- Démolit la villa existante, sa piscine et conserve seulement l'abri de jardin de fond de parcelle ;
- Propose un programme d'immeuble à 4 logements;
- Implante ce programme dans un important nouveau bâtiment, à front de parcelle, et dont l'entrée des garages se fait au point bas (du côté droit du terrain), en respectant le recul prescrit de 2,50mètres par rapport à la limite parcellaire ;
- Opte pour un parti architectural à toiture plate et jeux de volumes, de gabarit R+2, qui tente à s'inscrire dans le prescrit du plan particulier d'affectation du sol ;
- Implante pour ce faire le rez-de-chaussée de l'immeuble, de grande emprise et qui comprend toute la largeur potentielle du terrain (en raison de la pyramide de dégagement à 45° par rapport aux limites parcellaires) au niveau d'un demi-sous-sol par rapport au niveau naturel du terrain ;
- Engendre de ce fait des déblais et mouvements de terrains sur toute la première partie de la parcelle et en modifie fondamentalement le relief ;
- Propose un parti qui nécessite la création de murs de soutien de terre du côté gauche de la parcelle en zone de recul latéral;
- Implante deux appartements dans ce rez-de-chaussée :
 - qui disposent chacun d'une terrasse semi-enterrée en façade jardin (Nord) de la parcelle ;
 - dont celui de gauche a ses chambres qui donnent dans une cour artificiellement créée avec plus d'un demi-niveau de dénivellation vis-à-vis du terrain naturel et de la limite Ouest de la parcelle

- Répartit l'ensemble des jardins côté Nord de la parcelle, en créant deux jardins privatifs pour les appartements du rez-de-chaussée et un grand espace de jardin commun en fond de parcelle ;
- Crée de larges terrasses pour les appartements des étages, vu la structure du bâti en pyramide ;

7 : motivation sur la demande

Vu les documents complémentaires introduits par mail en date du suite à la commission de concertation

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

- La démolition de la maison existante est acceptable :
 - au vu de son caractère architectural qui n'est pas exceptionnel,
 - au vu des très nombreuses interventions architecturales et transformations qu'elle a subies,
 - au vu de l'architecture quelque peu hybride en résultant ;
- Le parti d'implantation visant la construction d'un seul immeuble de logements groupés sur la partie avant de la parcelle permet de maintenir de belles zones de jardins dans cet intérieur d'îlot, au profit de son caractère paysager, ce qui répond au bon aménagement des lieux et à l'objectif du plan particulier d'affectation du sol (maintien du caractère d'habitat dans la verdure) ;
- Le parti architectural à toiture plate et ses différents jeux de volumes dégressifs et matériaux sont au profit de son esthétique et permettent de limiter l'impact du volume bâti ;

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

- Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°48bis&ter, en vigueur pour le bien sur lequel porte la demande, a pour but (décision du Conseil communal du 25.02.1975) de préserver l'affectation d'habitat dans la verdure,

Que les données essentielles du plan sont les suivantes :

 - d'une part, le maintien du caractère paysager, défini en 2 zones principales, à savoir la zone de parc résidentiel et la zone d'habitat dans la verdure,
 - d'autre part, la densité, tant en termes de nombre de logements à l'hectare qu'en termes de densité du bâti, aspect régi par des indices d'emprise au sol et d'indice plancher/sol,

Que l'article 155 §2 du CoBAT dispose que l'on ne peut déroger aux données essentielles d'un plan particulier d'affectation du sol,
- Il est apparu, au cours de l'analyse approfondie de la demande en vue de la séance publique de la Commission de concertation que le calcul de densité du projet n'a pas tenu compte du fait que la parcelle, très profonde, est régie par deux densités différentes, à savoir celle le long des voiries (40 premiers mètres de profondeur à compter de l'alignement) et celle des intérieurs de l'îlot (au-delà de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement)
- L'analyse conclut à un dépassement de la densité maximale admissible ;
- En effet, la densité prise dans la demande telle qu'introduite :
 - ne tient pas compte de l'importante zone du terrain au-delà des 40 mètres de l'alignement dont la densité (indice P/S) est réduite à 0,25 et le nombre de logement à un logement par 9 ares, ce qui remet en cause la demande telle qu'introduite,
 - ne présente pas un plan d'implantation suffisamment précis pour effectuer toutes les vérifications requises,
 - nécessite en conséquence d'établir les données exactes de superficie relatives de ces zones afin de clarifier les chiffres et le programme de la demande;
- considérant que pour préserver l'affectation d'habitat dans la verdure, le plan particulier d'affectation du sol a mis en place diverses dispositions qui découlent, tant pour la zone de parc que pour la zone d'habitat dans la verdure, de la lecture cumulée de ses prescriptions, parmi lesquelles :
 - la détermination de la densité en fonction de la grandeur des parcelles, de leur profondeur par rapport à l'alignement, de la limitation du regroupement de logements au sein d'un même volume,
 - la détermination de zones aedificandi (zone de recul, zone latérale et zone de fond de parcelle) qui garantit de facto des zones de jardins de pleine terre au pourtour des volumes bâtis,
 - la détermination de dégagements pyramidaux à compter du niveau au droit des limites arrière et latérales des parcelles

- la détermination d'une densité dégressive au-delà de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement, par le cumul des paramètres suivants :
 - emprise au sol 16,66% (1/6^{ième}) → 14,28% (1/7^{ième})
 - répartition du sol (S) à raison d'1logement / 7 ares → 1logement / 9 ares
 - indice plancher / sol (P/S) 0,30 → 0,25
 - 4 logements par volume → 3 logements par volume
 - pyramide selon la règle L=H (45°) latéralement et L=2H (35°) en fond de parcelle → L=2H (35°) par rapport à toutes les limites,
 - augmentation des reculs latéraux (5 mètres → 10 mètres)
 - augmentation du recul par rapport au fond de parcelle (8 mètres → 10 mètres)
 - gabarit maximal R+2+toit à 25° d'inclinaison → R+1+T
- la détermination, pour ces zones aedificandi, d'une règle de moindre densité pour les parcelles ou parties de parcelles situées au-delà de 40 mètres de l'alignement,
- la prescription relative aux zones de jardins, dont l'imposition de joindre aux demande de permis d'urbanisme un plan d'implantation particulièrement détaillé en matière de couvert végétal (existant, à abattre ou maintenu, et de relief des lieux,
- la garantie, par la précision des renseignements de ce plan, que l'autorité peut apprécier, en tout état de cause, l'opportunité, le bien-fondé et le respect du bon aménagement des lieux pour les aménagements et quelques constructions (terrasses, abris, piscines,...) que le plan particulier d'affectation du sol permet d'envisager dans la zone de jardins
- le fait que ces prescriptions de zone de recul, de zones latérales et de zones de fond de parcelle, alliées aux limitations de taux d'emprises, garantit des espaces non bâtis à concurrence de 5/6^{èmes} (83,34%) à 6/7^{èmes} (85,72%) de la superficie des îlots
- le fait que l'étude des implantations sur base d'un plan précis permet de veiller à la préservation du caractère du quartier, notamment en matière de maintien des arbres qui déterminent le paysage, qu'ils soient plantés endéans les 40 mètres à compter de l'alignement ou au-delà,

Considérant en conséquence que la densité possible sur les parcelles profondes doit être calculée, le cas échéant, au prorata de leurs superficies situées respectivement endéans et au-delà de la limite de 40 mètres à compter de l'alignement.

Qu'en outre, au vu de tous les paramètres à prendre en compte pour appliquer correctement le PPAS, dont la qualité des parcelles et des sites :

- le strict respect tous les critères mathématiques de densité, sans analyse et prise en compte des qualités du site pour en élaborer le parti d'aménagement ne constitue pas une condition suffisante pour qu'une demande permis d'urbanisme réponde pour autant au bon aménagement des lieux et soit accordée,
- dans l'hypothèse de parcelles couvrant deux zones de densité, la détermination, des paramètres de densité au prorata de chacune d'entre-elles est nécessaire et permet :
 - de déterminer le potentiel global d'implantation et de bâti, avant de répartir celui-ci au mieux dans le paysage, dans le respect des éléments qualitatifs évoqués ci-avant,
 - de garantir la constructibilité des parcelles, que les zones à préserver pour leurs qualités paysagères soient en-deçà ou au-delà de la limite de 40 mètres à compter de l'alignement,
 - de traiter toutes les demandes de façon équitable, la règle de calcul étant simple et s'appliquant à toutes les situations.

Considérant qu'au regard de ces éléments par rapport auxquels le bon aménagement des lieux doit être apprécié, la demande :

- ne tient pas compte de l'implantation existante de la maison à démolir, implantée à un niveau plus haut que l'avenue
- propose, à l'inverse, un parti qui se fonde sur un important déblai pour proposer le rez-de-chaussée du projet au niveau d'un demi-sous-sol, ce qui n'est pas acceptable au vu de :
 - l'orientation de la parcelle (Nord côté jardin), et le peu d'éclairage naturel et de dégagement de vues qui en découlent pour les chambres de l'appartement de gauche (orientation ouest) ;
 - des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui visent le respect du relief naturel du sol pour assurer le maintien du caractère vert et naturel du quartier (habitat dans la verdure) ;

Considérant que le gabarit projeté est important, en regard notamment à la largeur de la parcelle et de la typologie des lieux, et n'est rendu conforme au prescrit que par le fait du niveau d'implantation projeté et de ses déblais en résultant, ce qui porte atteinte des caractéristiques de la parcelle et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le parti architectural sur base de ce rez-de-chaussée en contrebas du jardin et de volumes en retraits successifs engendre des grandes terrasses aux étages, du côté des limites latérales (surtout à l'orientation ouest)

Que celles-ci doivent être traitées de manière paysagère en zone latérale, de sorte à conserver l'intimité entre voisins ;

Considérant, par rapport à la vérification de la densité, donnée essentielle du plan particulier d'affectation du sol :

- que le dossier renseigne une superficie de 3.047 m² alors que l'attestation du receveur de l'enregistrement renseigne 3.008 m²,
- que le plan d'implantation comporte des incohérences (longueur du développement de la limite du fond de parcelle)
- que la demande renseigne une densité calculée, pour la totalité du bien, en appliquant les indices relatifs à la zone endéans les 40 mètres de l'alignement et propose 4 logements ;
- que selon la note jointe au dossier (article 126/1 du CoBAT) suite au report d'avis de la Commission de concertation, il apparaît :
 - que le demandeur sollicite une densité de 914m² bâtis, un indice P/S de 0.3 et 4 logements,
 - que la prise en compte du fait que le plan particulier d'affectation du sol impose une moindre densité au-delà de 40 mètres à compter de l'alignement permet, selon la note introduite, une densité de 845,65 m² bâtis, un indice P/S de 0.30 en partie avant (1.678m²) et 0.25 en partie arrière (1.369m²), soit au total, un indice P/S de 0.28
 - qu'en termes de nombre de logements, la note conclut au fait que selon le mode de calcul qui prend en compte les zones différenciées, le nombre de logements s'établit à 3.92 : qu'à titre exceptionnel et compte tenu d'une diminution des surfaces bâties pour respecter le prescrit et le volume capable du PPAS (P/S, pyramide à 45°,...), il pourrait être envisagé cette dérogation de 2%, mais après vérification de la superficie exacte du terrain ;
- que le calcul de la densité doit donc être vérifié sur base d'un plan de bornage de la parcelle qui en définira avec certitude la contenance,
- que du reste, la différence de 68,35m² qui résulte de la différence de surface bâtie entre les deux modes de calcul ne met pas le projet en péril, d'autant que celui-ci doit être amendé en fonction du niveau naturel du terrain ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

Au vu de ce qui précède, la démolition de la maison existante est acceptable, en raison :

- de son caractère architectural qui n'est pas exceptionnel,
- des très nombreuses interventions architecturales et transformations qu'elle a subies,
- de l'architecture quelque peu hybride en résultant ;

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

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

- Présenter un plan de bornage de la parcelle en vue de définir sa superficie réelle, calculée par un géomètre assermenté ;
- Adapter son implantation au relief existant du terrain de sorte à :
 - diminuer l'encaissement dans le sol des locaux en façade ouest,
 - d'implanter pour ce faire l'ensemble du rez-de-chaussée au niveau du relief naturel du sol pris dans l'axe de la façade (soit 0,80 mètre minimum plus haut que dans la demande telle qu'introduite);
- Traiter les terrasses latérales Ouest de manière paysagère de sorte assurer l'intimité entre voisins ;
- Modifier le volume bâti en conséquence

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT peut être d'application si le bornage du terrain conduit à démontrer une superficie suffisante pour respecter la densité en terme de logement prévue au PPAS : A défaut et si le bornage confirme les données en superficie de la demande, une dérogation devra être obtenue ;
Considérant également que le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Avis FAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme en ce qui concerne la démolition de la maison existante, et aux conditions émises ci-avant pour le projet de reconstruction ;

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/06/2014
objet divers

Dossier 16-41230-2013- Enquête n° 225/14

Demandeur : Monsieur Christian de Labriffe

Situation : Avenue de la Princesse Paola 22

Objet : la construction d'une maison unifamiliale 4 façades



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41230-2013 introduite le 09/08/2013 par Monsieur Christian de Labriffe et visant la construction d'une maison unifamiliale 4 façades sur le bien sis Avenue de la Princesse Paola 22;

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

Considérant que le bien est situé dans le territoire couvert par le plan particulier d'affectation du sol n°24 (arrêté royal du 23/04/1958) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir n°222bis (délivré par le Collège le 30/11/2010), non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge en ce qui concerne l'implantation de murs de soutènement et d'un escalier latéral menant à la terrasse, situés en dehors de la zone de bâtisse ;

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/08/2013 dépôt de la demande

23/10/2013 accusé de réception d'un dossier complet

11/11/2013 au 25/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/12/2013: séance publique et avis favorable conditionnel et non unanime (abstention de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ;

30/12/2013 : premier avis du Collège ;

Considérant que suite à l'avis de la Commission de concertation, le demandeur a modifié de son plein gré la demande et a introduit de nouveaux documents en vertu de l'article 126/1 du COBAT (en date du 11/03,18/03 et 28/03/2014) et datés du 28/02/2014;

Considérant que la demande modifiée et objet de la présente enquête publique, se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir n°222bis (délivré par le Collège le 30/11/2010), non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge en ce qui concerne l'implantation de murs de soutènement, situés en dehors de la zone de bâtisse ;

Considérant que cette demande modifiée a fait l'objet d'une nouvelle enquête publique en raison des murs de soutènement implantés en dehors de la zone de bâtisse ;

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

L'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle émis le 14/11/2013

L'avis du Service Technique de la Voirie le 18/11/2013

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 18/11/2013

15/04/2014 au 29/04/2014 : nouvelle enquête publique

08/05/2014 : avis reporté de la commission de concertation dans l'attente de :

- o la production d'un relevé de géomètre contradictoire avec les propriétaires de la maison n°24, reprenant l'implantation et le relief du terrain de la demande, ses murs et constructions existantes, grotte comprise, ainsi que les niveaux de seuil, corniche et faite des deux maisons voisines (n° 20 et 24 avenue Princesse Paola), sur base du niveau de référence du permis de lotir 222bis ;
- o l'intégration de ces données dans les plans et notamment dans un nouveau plan d'implantation dans le rayon de 50 mètres de la demande, conforme à l'arrêté ;
- o un schéma d'ensoleillement sur la parcelle de droite n° 24 du projet.

Considérant cependant que le propriétaire de la maison voisine n°24 a fait exécuter d'importants travaux de terrassements sur sa propriété et notamment dans sa partie en bordure de la propriété des demandeurs ;

Considérant dès lors que les modifications de relief apportées à la parcelle voisine ne permettent plus d'exécuter le levé contradictoire, tel que demandé par la commission de concertation en date du 08/05/2014 ;

Considérant que ces travaux, exécutés sans permis, font l'objet du PV n°2014/10

Considérant que le demandeur a introduit des compléments de plans suite à l'avis de Commission de concertation selon l'article 126/1 en date du 25/06/2014 comprenant :

- un nouveau levé en altimétrie effectué par le géomètre Geoffroy Streel ce 24/06/2014, reprenant l'ensemble des points déjà mesurés le 15 juin 2009 et vérifiant :
 - l'ensemble des niveaux de la limite parcellaire entre le numéro 22 et 24 de l'avenue Princesse Paola ;
 - Les différents niveaux de murets ;
 - Les seuils et faîtes des maisons voisines ;
 - Les éléments ponctuels tels que murets, colonnes,..
 - La situation exacte de la grotte ;
- un schéma d'ensoleillement de la parcelle et la parcelle voisine, dont notamment celle du n° 24,

3 : 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 permis de lotir)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 5/04/2014 au 29/04/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les voisins demandent le respect des règles d'urbanisme et le respect des droits des voisins au niveau de l'ensoleillement et de l'intimité. Une dérogation constituerait un précédent.

Le projet n'est pas similaire à celui d'il y a trois ans. La volumétrie, l'emprise au sol et la superficie des planchers ont été augmentés.

Concernant la construction :

- Risques pour la stabilité du terrain constitué surtout de sable. Elles veulent connaître l'avis de l'ingénieur de stabilité et d'un géologue.
- Une grande profondeur de déblais et une modification du terrain peuvent avoir une incidence sur la composition du sous-sol, sa perméabilité et l'écoulement des eaux.
- Le projet prévoit beaucoup de constructions en zone de recul. Ce qui conduit à une cour anglaise à moins de 3m de la mitoyenneté
- Le PPAS n'autorise qu'un seul niveau ou la construction à un gabarit R+2
- Le rez est 1m39 au-dessus du trottoir (niveau borne BN1). Cela élève la construction et porte préjudice aux voisins. Cela permet aussi de creuser des caves, ce qu'aucune habitation de la rue ne possède.
- La hauteur projetée porte préjudice en terme de lumière et d'ensoleillement. Elle est supérieure de deux à trois mètres à celle des maisons voisines. Les terrains sont en pente, la comparaison de l'altimétrie est trompeuse.
- L'altimétrie de +11,5 par rapport à 0,00 situé à l'angle du lot 2 et 3 au niveau supérieur du muret à rue n'est pas acceptable.
- La grotte n'est pas implantée comme indiqué dans le projet. Suivant le plan cadastral, elle se situe à environ 22m de la limite rue Princesse Paola.
- La longueur de la façade Est est de 10,5m et non 12,55 comme indiqué sur le plan format A3.
- La maison n°20 fait 8,30 de hauteur, celle du n°24 fait 8,90m et la hauteur du projet arriverait à 11,85m. Ce qui lui porterait un préjudice important. Le reste de ses remarques est identiques à celles-ci-dessus.

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 des villas isolées ou jumelées, voir groupées, et entourées de jardin ;
- le permis de lotir n°222 bis affecte le lot 2, sur lequel porte la demande, à la construction d'une villa 4 façades, et fait actuellement partie de l'aménagement des abords de l'importante villa située sur la parcelle à l'arrière à front de la rue Victor Gambier, dénommée « le château blanc » dont elle constitue une entrée de prestige,
- La parcelle est orientée au Sud-Ouest du côté de l'avenue, ce qui a justifié la zone de bâtisse très profonde sur la parcelle du permis de lotir ;

- L'entrée de la propriété est composée d'une grille monumentale encadrée d'ouvrages en maçonnerie ainsi que d'un chemin pavé,
- le relief est important et se marque par une pente ascensionnelle depuis l'alignement vers l'intérieur d'îlot,
- Cette pente a été modifiée par les travaux d'aménagement de l'accès carrossable qui ont nécessité des remblais et déblais latéraux, notamment du côté du lot 1 qui forme l'angle entre l'avenue Princesse Paola et la rue Victor Gambier, et qui ont par le passé fait l'objet de litiges, et dont copie des accords entre parties sont joints au dossier ;
- Le lot a déjà fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-38706-2008 octroyé le 10/05/2011 pour une construction similaire, mais dont les aménagements extérieurs limitaient mouvements de terrassements du terrain et ne comportaient pas d'espace type « cour anglaise » ;
- La maison voisine de droite et au Sud-Est du projet s'implante dans la pente de son terrain de coin, face au Parc Raspail et à l'avenue, ce qui implique des espaces de vie situés à un niveau inférieur à celui du profil naturel du sol en limite du lot 2, objet de la présente demande : elle présente cependant un très grand volume bâti ;

5 : Description demande telle que modifiée

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la construction d'une maison à 4 façades de 4 chambres, dont
 - les gabarits principaux sont conformes au permis de lotir,
 - L'implantation a été modifiée, de sorte à intégrer dans la zone de bâtisse, l'escalier d'accès entre la zone de recul et les espaces de jardins à l'arrière de la maison, le long de la façade de droite et Est de la maison ;
 - La volumétrie générale a été diminuée quelque peu par rapport à la demande initiale et propose :
 - un volume, implanté transversalement dans le terrain, avec faitage au niveau 10.50
 - un avant-corps, implanté du côté latérale droit, légèrement moins haut (faitage au niveau 9.35)
 - des toitures à versants avec croupettes, avec pignons latéraux ainsi qu'un pignon pour l'avant-corps
- enchâsse le volume dans la pente du terrain et traite le relief du jardin en terrasses successives vers le fond de la parcelle ;
- répartit les niveaux du projet comme suit, en fonction du relief :
 - un niveau de cave, situé un niveau plus bas que l'avenue, comporte des caves et locaux techniques,
 - un premier niveau, situé au niveau de l'avenue, comporte, en façade principale l'entrée, un garage et un bureau, et se prolonge, pour le solde de ce niveau, vers l'arrière, enchâssé dans le relief, par la circulation verticale et l'espace d'accueil ainsi que de part et d'autre, par 2 chambres latérales, éclairées via des cours anglaises,
 - un second niveau, constituant un rez-de-jardin, présente un plan « en L » et comporte les espaces de jour, avec accès de plain-pied :
 - au jardin, situé à l'arrière,
 - à une confortable terrasse qui couvre l'espace de garage, vers l'avenue et à la bonne orientation,
 - un troisième niveau, engagé dans le volume des toits, présente également un plan « en L » et comporte deux chambres avec leurs locaux accessoires ainsi qu'un bureau
- aménage, depuis la zone de recul, un accès latéral :
 - avec escalier à même le sol, en deux volées séparées par un confortable palier qui mène au rez-de-jardin
 - avec un escalier qui longe la façade en direction de la terrasse à l'avant et qui prend accès sur le palier précité
 - qui nécessite un aménagement de ragréage du relief et des ouvrages de soutènement le long de la propriété voisine de droite ;
- Implique des modifications de relief, vu la pente existante du terrain, de paliers successifs en terrasses plantée pour les locaux de jour, petits murs de soutènement, fascines et talus, en conservant cependant les niveaux d'origine aux abords des parcelles voisines, ainsi que pour la « grotte » existante sur le terrain;

6 : Motivation sur la demande, complétées de ses éléments introduits en date du 25/06/2014 et suite à l'avis de la commission de concertation du 08/05/2014

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation;

Vu le permis d'urbanisme n°16-38706-2008 (octroyé le 10/05/2011) pour un permis de volume similaire,

Vu les différents éléments de levé et vérifications exécutées ce 24/06/2014 par un géomètre assermenté ;

Vu les modifications de relief exécutées sur la parcelle de droite n°24 de l'avenue Princesse Paola ;

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

- Le programme de maison unifamiliale de nature à accueillir une famille nombreuse répond à un besoin du centre de la commune ;
- Le projet tire parti de la bonne orientation du côté de l'avenue pour aménager une terrasse est aménagée sur la toiture plate du garage ;
- Le projet restitue à la parcelle sa vocation de logement, et supprime un aménagement d'accès carrossable qui passait entre deux jardins ;
- Le portail d'entrée existant verra son ampleur réduite, ce qui correspond au caractère de la maison projetée ;
- Le niveau d'implantation projeté intègre le bâtiment dans le paysage général de cette avenue et de cet îlot au relief marqué (quartier de la Montagne) ;
- Les aménagements extérieurs, respectent le relief très encaissé de la parcelle par des murets successifs de peu de hauteur, ce qui ne nécessite pas de permis et participe au caractère de la pente de ce terrain ;
- Ces aménagements comprennent notamment deux terrasses plus importantes en fond de parcelle, objet de la dérogation, ce qui permet de raccorder les espaces extérieurs des zone de jour avec le niveau de la grotte existante ;

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

- Le dossier comprend le plan de géomètre préalable à l'étude du dossier et comprend de nombreuses coupes dans le terrain afin d'assurer une compréhension correcte du projet et de son intégration dans le bâti environnant ;
- Les documents comprennent également un plan d'implantation qui intègre à la fois le projet et son environnement bâti, ce qui assure la vérification de l'implantation, la conformité du projet au permis de lotir et la juste appréciation de la dérogation ;
- Le plan d'implantation n°0 et des coupes « corrigées » introduites le 25/06/2014, reprennent les niveaux du permis de lotir, qui ont été vérifiés à nouveau par un géomètre assermenté :
 - Les plans, coupes et élévation ont été « corrigés » en ce sens, même pour quelques centimètres, ce qui permet une analyse objective des documents et de l'impact réel du projet dans son environnement (plans n°0 corrigé le 25/06/2014) ;
 - Les différentes coupes dans le terrain avec les gabarits des maisons voisines, mêmes corrigées (éléments complétés en article 126/1 du COABT), font apparaître que le projet présente un gabarit similaire à celui des maisons voisines et une hauteur (même de faite de toit) moindre que celles-ci ;
 - Le niveau d'implantation générale du projet permet de raccorder les différents éléments importants de cette parcelle, dont la grotte, dans la composition du plan paysager, ce qui est au profit du bon aménagement des lieux ;
- L'emprise limitée par rapport à celle permise conserve une superficie de jardin plus importante au profit de la verdurisation de cet intérieur d'îlot, soit +/-142m² au lieu des 230 permis par le permis de lotir n°222 ;
- Le gabarit général du projet est nettement moindre que celui autorisé par le permis de lotir ;
- Les deux murs de soutènement des terrasses arrières, objet de la dérogation au permis de lotir, qui ont des hauteurs respectives de +/-2,10 mètre et +/-1,80 mètres sont implantés en fond de parcelle, au milieu de celle-ci et font l'objet d'un accord entre voisins : ils n'ont pas d'influence vis-à-vis des maisons voisines, vu leur position en creux par rapport à la pente du terrain ;
 - Les autres modifications de terrains sont intégrées dans des aménagements de jardin et répondent au bon aménagement des lieux ;
 - Le projet ragréent, dans l'aménagement général du jardin les mouvements de reliefs inhérents à l'accès routier existant et désormais abandonné, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

- Le projet prévoit un bassin d'orage sous forme de citerne et puits perdu, ce qui assure la réinfiltration des eaux de pluie et ruissellement et participe aux objectifs de développement durable ;
- Vu la conformité du projet au permis de lotir en ce qui concerne le volume bâti, celui-ci étant nettement moindre que celui autorisable, le peu de perte d'impact solaire du projet pour la maison voisine n°24 est envisageable en raison des particularités des lieux et notamment :
 - L'orientation de la parcelle : les photos et le diagramme d'ensoleillements introduits le 25/06/2014 font apparaître, à contrario, l'impact du couvert végétal entre les deux parcelles, sur l'ensoleillement du matin de la parcelle des demandeurs ;
 - La situation en milieu urbain du permis de lotir ;
 - les gabarits respectifs des maisons et l'implantation très proche de la limite de la maison voisine de droite n°24, cette dernière présentant un gabarit plus important que celui de la demande tant en emprise qu'en volume ;

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, la dérogation à l'implantation prescrite par le permis de lotir :
 - Est acceptable en ce qui concerne les cours anglaises, au vu de la pente du terrain et du peu d'impact volumétrique de ce type d'intervention, les murs de soutènement de peu de hauteur et les aménagements paysagers projetés relevant de l'aménagement de jardin ;
 - A été supprimée dans la demande telle que modifiée, en ce qui concerne l'escalier latéral, ce qui assure une meilleure intimité entre voisins ;
 - Est acceptable pour les deux murs de soutènement projeté en fond et au milieu de la parcelle en raison de la pente naturelle du terrain, du décaissement de celui-ci tel que décrit ci-avant et de l'intégration de l'ancien niveau de la grotte dans la présente demande ;

Considérant que les modifications apportées au projet par rapport à la demande initiale ont permis d'assurer le bon aménagement des lieux et sont telles que l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT a pu être d'application;

Considérant que les compléments de dossier introduits selon l'article 126/1 du Cobat en date du 25/06/2014 permettent une analyse objective de l'inscription du projet dans son environnement bâti ;

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