

Séance du 13 avril 2016 / Zitting van 13 april 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9559  
Situation : Avenue de l'Aulne 91  
Demandeur : ACP AV DE L'AULNE 91 c/o LAMY BELGIUM Coprop.  
(exploitation d'un immeuble de logements)
- 09h15 2) – Aanvraag om milieu vergunning klasse 1B dossier nr9688  
Ligging: Gatti de Gamondstraat 60  
Aanvrager: CARREFOUR BELGIUM nv  
(uitbating van een verwarmingsinrichting, een werkplaats voor mechanische behandeling, een opslagplaats voor beenderen, een viswinkel, een slagerij, een klimaatregelings-systeem, een statische transformator en een openluchparkeerterrein)
- 09h30 3) 028/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.525-2015bis  
Situation : Avenue Montjoie 102  
Demandeur : Monsieur Jean-Philippe THIERRY  
(transformer une maison 4 façades et créer un logement accessoire pour le personnel, par l'extension du garage)
- 09h55 4) 030/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.325-2015 (art.126/1)  
Situation : Chemin Avijl de 2 à 4  
Demandeur : M. et Mme Félix et Ariane de LIEDEKERKE  
(l'aménagement d'une pergola/car-port)
- 10h10 5) 045/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.619-2015  
Situation : Chaussée d'Alseberg 670/Rue des Fidèles  
Demandeur : Madame Salvadora PONCE VAZQUEZ  
(peindre une fresque décorative sur les façades formant l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue des Fidèles)
- 10h25 6) 035/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.567-2015  
Situation : Rue du Ham 21  
Demandeur : Madame Julie VLEMINCK  
(transformer une maison uni-familiale et ses abords en deux logements de qualité)
- 10h45 7) 036/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.527-2015  
Situation : Avenue de la Sapinière 24  
Demandeur : Madame Sabine LEONARD  
(démolir et reconstruire une habitation uni-familiale)
- 11h05 8) 037/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.606-2015  
Situation : Avenue De Fré 188  
Demandeur : Monsieur Ali KAZEMI  
(modifier la destination de deux maisons uni-familiales en une maison uni-familiale et un immeuble à appartements et huit « kots »)

11h25 9) 034/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-40.825-2012  
Situation : Chaussée de Waterloo 1076  
Demandeur : MAUBERT sa – Monsieur Maurice GIERST  
(régulariser un changement d’affectation d’une maison uni-familiale en commerce (objet du PV d’infraction 09/16) et aménager 3 emplacements de stationnement extérieurs)

11h45 10) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.640-2016  
Situation : Place de Saint-Job 3  
Demandeur : SABLIMO sa (GROTECLAES)  
(modifier la vitrine d’un magasin et les baies de fenêtres au 1<sup>er</sup> étage en façade avant) - Avis CC uniquement

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

13h30 11) – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.718-2014  
Situation : Rue Pierre de Puysseleer 75  
Demandeur : Madame LAFORET Marie  
(la mise en conformité du changement de la couleur des tuiles de la toiture principale) - Avis CC uniquement

13h45 12) 031/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.559-2015  
Situation : Chaussée de Saint-Job 278  
Demandeur : Madame Natacha LOURETTE  
(la transformation et l’extension d’une habitation uni-familiale)

14h05 13) 038/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.499-2015  
Situation : Rue Vanderkindere 224  
Demandeur : Monsieur Alain DARIMONT  
(transformer et étendre une maison uni-familiale)

14h30 14) 008/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.477-2015 (art.126/1)  
Situation : Avenue Henri Pirenne 21  
Demandeur : Madame Ullens de Schooten Whettnall Sophie  
(la création d’une piscine, d’un pool-house, d’un local technique et la modification de la couleur de l’enduit de façade)  
(Avis CC uniquement - CC du 17/02/2016)

14h55 15) 245/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.427-2015 (art.126/1)  
Situation : Avenue de Foestraets 19  
Demandeur : M. Frédéric Paul FERREIRA-GAMEIRO  
(la transformation et l’extension d’une habitation isolée : la construction d’une aile annexe (piscine, garage, logement de fonction))  
(Avis CC uniquement - CC du 16/12/2015)

15h15 16) 032/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.530-2015  
Situation : Carré Tillens de 12-12A à 13  
Demandeur : MGPH sprl – Madame Aurélie MAES  
(la construction de 3 maisons mitoyennes uni-familiales)

15h45 17) 027/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.597-2015  
Situation : Rue Verhulst 35 (et futurs n°s 31 et 33)  
Demandeur : DEXIN sa – Monsieur Jean-Paul DE COSTER  
(la rénovation et la division d’une maison existante en 4 appartements et la construction d’un nouvel immeuble de 5 appartements, la création d’un parking en sous-sol de 9 emplacements)

16h20 18) 033/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.664-2016 (art.177)  
Situation : Dieweg 95  
Demandeur : Administration Communale d'Uccle –  
Service Technique de la Voirie  
(installer un égouttage, paver certains chemins du cimetière, créer un bassin d'orage infiltrant et abattre 7 arbres)

**Dossier retiré :**

029/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.557-2015  
Situation : Rue Xavier De Bue de 62 à 64  
Demandeur : GB RETAIL ASSOCIATES sa – Mme Alessandra KOVAC  
(le placement de 3 condenseurs dans le jardin pour les frigos du commerce)

(En février 2016 (courriel), le demandeur du projet nous signale qu'il aimerait mettre fin à la demande de permis d'urbanisme PU16-42.557-2015)

± 16h50 -

**Divers / Allerlei:**

19) 026/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.563-2015  
Situation : Avenue Van Bever 16  
Demandeur : Monsieur HEES Benoît  
(la démolition de constructions existantes (bâtiment résidentiel pavillonnaire avec piscine), modifier l'aménagement extérieur, créer un immeuble rez+1 pour deux appartements, construire un cabanon compteur - CC du 16/03/2016 : avis reporté)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service de l'Environnement**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 13/04/2016**  
**Objet n° PE-9559-2015**  
**Objet n° 2**

**AVIS**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9559-2015
Situation	Avenue de l'Aulne 91, 1180 Bruxelles
Demandeur	Coprop. ACP AV DE L'AULNE 91 C/O LAMY BELGIUM
Objet	Exploitation d'un immeuble de logements comportant un parking couvert, un parking à l'air libre et 3 chaudières au gaz
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	Du 22/02/2016 au 07/03/2016
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique: 0

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- les immeubles se situent en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- la demande vise la régularisation de plusieurs bâtiments de logements existants comprenant un parking couvert (en sous-sol) de 64 emplacements, d'un parking à l'air libre de 34 emplacements (32 pour les habitants et 2 pour les visiteurs) et d'une chaufferie (3 chaudières au gaz en cascade) ;
- la demande comprend 2 locaux vélos existants ;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- L'installation électrique est conforme ;
- Le rapport du SIAMU comporte 6 remarques

AVIS FAVORABLE à conditions de :

- Respecter l'avis du SIAMU
- Vider la chaufferie de tous matériaux inflammables

**Gemeente Ukkel – Milieudienst**  
**Overlegcommissie**  
**Zitting van woensdag 13/04/2016**  
**Onderwerp nr PE-9559-2015**  
**Onderwerp nr 2**

**ADVIES**

Onderwerp	aanvraag tot milieuvergunning klasse 1B
Nr	PE-9688-2016
Ligging	Gatti de Gamondstraat 60, 1180 Brussel
Aanvrager	N.V. CARREFOUR BELGIUM
Onderwerp	Uitbating van een verwarmingsinrichting, een werkplaats voor mechanische behandeling, een opslagplaats voor beenderen, een viswinkel, een slagerij, een klimaatregelingsstelsel, een statische transformator en een openluchtparkeerterrein
G.B.P.	woongebied
Openbaar onderzoek	van 22/02/2016 tot en met 07/03/2016
Reden	milieuvergunning zonder voorafgaand attest

Aantal reacties op het laatste openbaar onderzoek: 0

- 0 bezwaarbrieven
- 0 petitie
- 0 mondeling bezwaar

Overwegend:

- Dat het een regularisatie betreft;
- De ligging in een typisch woongebied;
- Dat het Brandweerverslag 5 opmerkingen bevat;
- Dat het oppervlaktewater van de parking het perceel verlaat en het voetpad van de Dr Decrolylaan vervuult;
- Een klacht bij de afdeling inspectie van het BIM betreffende geluidsoverlast afkomstig van de leveringszone en het gebruik van de afvalcontainers;

**GUNSTIG ADVIES**

En op voorwaarde:

- Zich te schikken naar de opmerkingen van de brandweer;
- Duurzame verbeteringen aan te brengen:
  - o Aan het afvalbeheersysteem op het terrein;
  - o De leveringen enkel te laten plaatsvinden tussen 7 u. en 19 u. Buiten die uren mag de vrachtwagen de leveringszone niet oprijden;
  - o Te zorgen voor voldoende afvalcontainers in het magazijn. Er mag geen afval worden opgeslagen aan de buitenzijde van de winkel;
  - o Aan het waterbeheer van de parking, zodat het oppervlaktewater wordt afgeleid naar een infiltratiesysteem gemaakt aan de rand van het perceel (geulen, sloten, riolen, ...).

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n°03**

**Dossier 16-42525-2015- Enquête n° 028/16**

**Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Thierry**

**Situation : Avenue Montjoie 102**

**Objet : transformer une maison à 4 façades et créer un logement accessoire pour le personnel, par l'extension du garage**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42525-2015BIS introduite le 16/11/2015 par Monsieur Jean-Philippe Thierry et visant transformer une maison 4 façades et créer un logement accessoire pour le personnel, par l'extension du garage sur le bien sis Avenue Montjoie 102;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol N° 51-QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD-AR 15/04/1988 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan **régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot

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

16/11/2015 : dépôt de la demande

26/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

07/03/2016 au 21/03/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- L'avenue Montjoie présente une typologie d'habitat variant de la maison isolée au front continu d'immeubles mitoyens ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'implante en intérieur d'îlot et s'inscrit au sein d'une très belle propriété de 85a92ca ; Ce terrain rejoint le Bosveldweg ;
- L'accès à la propriété se fait via l'avenue Montjoie à proximité de l'avenue Brunard ;
- La parcelle comprend une majestueuse maison de gabarit R+Toiture à la Mansart ainsi qu'un bâtiment annexe de gabarit R dans lequel s'inscrivent 3 emplacements de parking ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La transformation de l'aménagement de la maison principale ;
- La transformation et l'extension du bâtiment annexe ;
- La création d'un logement accessoire au logement principal au sein de l'annexe ;

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

- L'aménagement intérieur proposé pour la maison principale répond aux normes d'habitabilité actuelles et aux souhaits du demandeur tout en préservant les qualités d'origine de la maison et peut donc s'envisager.

- En effet :
  - a) au sous-sol : les espaces de rangement seront créés dans les caves existantes et un espace comprenant une piscine intérieure réaménagé en lieu et place de l'actuel vide ventilé de la maison ;
  - b) au rez-de-chaussée : les chambres maîtres seront réaménagées de manière confortables et la cuisine sera agrandie et aménagée d'un îlot central convivial se prêtant davantage à une grande famille ;
  - c) au 1<sup>ier</sup> étage : les transformations permettent d'accueillir les enfants et petits-enfants des demandeurs au sein de beaux espaces sous toiture ;

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

- Le souhait d'offrir un logement annexe (pour le personnel de soin) au logement principal au sein du volume annexe situé à l'avant de la propriété peut se concevoir. L'annexe 1 - cadre VI précise le nombre de logement en situation projetée (1 seul logement) ;
- Le rez-de-chaussée de ce volume annexe présente des portes trop étroites et trop basses pour accueillir les voitures actuelles, celui-ci se verra transformé afin d'accueillir un garage pour deux voitures et un accès vers le nouvel étage créé. Ces modifications peuvent s'envisager ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- le volume annexe se voit rehaussé d'un étage mansardé dans l'esprit de la maison principale, même tons et même matériaux et peut donc s'envisager.
- Cette rehausse ne portera nullement préjudice à l'ensoleillement des propriétés voisines ;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-42325-2015- Enquête n° 030/16**

**Demandeur : Monsieur et Madame Félix et Ariane De Liedekerke**

**Situation : Chemin Avijl de 2 à 4**

**Objet : l'extension de 15 m<sup>2</sup> à l'étage (rehausse d'un volume de liaison) dans le but de relier l'étage de la maison à celui, sous combles, de son annexe**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42325-2015 introduite le 19/06/2015 par Monsieur et Madame Félix et Ariane De Liedekerke et visant une extension de 15 m<sup>2</sup> à l'étage (rehausse d'un volume de liaison) dans le but de relier l'étage de la maison à celui, sous combles, de son annexe sur le bien sis Chemin Avijl, 2 à 4;

Vu la demande modifiée, introduite selon l'article 126/1 du CoBAT en date du 19/06/2015 et portant également sur la création de deux emplacements de parcage en zone de jardin, suite à l'avis de la Commission de concertation du 07/10/2015 et au fait que la demande telle qu'introduite a fait apparaître en photo aérienne une importante aire de parcage,

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol N° 55 QUARTIER ST.-JOB-BENAETS (arrêté royal du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation d'une construction en zone de jardin,

**Considérant que les mesures particulières de publicité l'avis de la Commission de concertation et l'avis de la Commission de concertation ont été requis sur la demande telle qu'introduite pour le motif suivant:**

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
  - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'implantation prescrite par le plan, l'extension projetée se situant sur des annexes existantes, implantées en zone de jardin,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation a également été requis pour la zone de protection du plateau Avijl, en application de l'article 237 du CoBAT, demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus sur la demande telle qu'introduite, et l'absence de réclamation ou observation

**Considérant que les mesures particulières de publicité l'avis de la Commission de concertation et l'avis de la Commission de concertation sont requis sur la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 pour le motif suivant:**

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
  - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'implantation prescrite par le plan, les emplacements de parcage se situant en zone de jardin



Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis pour la zone de protection du plateau Avijl, en application de l'article 237 du CoBAT, demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

- Vu les résultats de la deuxième enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

19/06/2015 : dépôt de la demande

10/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

01/03/2016 : avis favorable de la CRMS sur la demande d'agrandissement et les emplacements de parcage, moyennant une limitation de l'impact visuel depuis le chemin Avijl

07/09/2015 au 21/09/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

07/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

19/06/2016 : dépôt de la demande modifiée

07/03/2016 au 21/03/2016 : enquête publique sur base de la demande modifiée

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation sur base de la demande modifiée

Vu la proposition, faite en séance publique de la Commission de concertation, de modifier la façade vers le jardin, afin de simplifier ses ouvertures, et de remplacer une verrière par une toiture plate

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu ancien et dense composé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes ou groupées, et de quelques habitations plus isolées, implantées en intérieur d'îlot, l'instar de la villa sur laquelle porte la demande,
- Dans ce quartier, la rue Jean Benaets, voirie sans issue, présente des caractéristiques particulières :
  - elle présente une pente ascendante depuis la chaussée de Saint-Job jusqu'au rond-point qui en forme l'autre extrémité,
  - elle est bordée sur sa rive Sud par un talus dont la pente s'accroît vers la partie haute de la rue ;
  - elle comprend :
    - une école primaire au fond de la rue, implantée sur le talus de sa rive Sud ;
    - le chemin Avijl qui longe la parcelle de l'école à l'Est et permet un accès piétonnier qui grimpe jusqu'au plateau ;
    - un important immeuble à grand gabarit en fond de voirie et accessible via le rond-point précité qui ponctue la voirie ;
- La parcelle cadastrée Division 2, Section, n°467p2, sur laquelle porte la demande :
  - est une grande parcelle de fond, située au-dessus du talus et qui s'étend profondément derrière les jardins des maisons mitoyennes implantées à l'alignement de la rue,
  - est accessible via un long chemin d'accès montant le long du chemin Avijl,
- La maison n°2-4, sur laquelle porte la demande, est implantée au-dessus du talus et comprend deux bâtiments, reliés entre eux par un volume de liaison de gabarit rez-de-chaussée :
  - un volume principal de gabarit R+1+toiture pavillonnaire, implanté à proximité de l'arrivée du chemin d'accès et à l'Ouest de la parcelle,
  - un volume secondaire situé derrière la maison, de gabarit R+toiture à 2 versants, dont le faîte est parallèle à la limite Sud de la parcelle :
- tant le volume secondaire que celui de liaison sont implantés dans la zone de jardin du plan particulier d'affectation du sol et ont fait l'objet du permis en vigueur n°16-31817-1992 pour les annexer à l'habitation,

- La parcelle et donc bordée :
  - au Nord par les fonds de jardins des maisons implantées rue Jean Benaets,
  - à l'Est et au Sud par les jardins des maisons implantées le long de la rive Nord du chemin Avijl,
  - à l'Ouest par le chemin Avijl, qui sépare la parcelle de l'école communale.

**Considérant que la demande telle qu'introduite:**

- a conservé le programme existant sur la parcelle,
- a visé une extension du premier étage sur le volume de liaison entre les deux bâtiments de la maison, dans le but restructurer les espaces et circulations des espaces en toiture,
- a opté pour un parti architectural à toiture plate, qui s'inscrit sous la corniche du bâtiment principal et crée un volume comparable à une lucarne dans la toiture à versant existante de l'annexe.

**Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT**

- conserve les éléments de la demande telle qu'introduite,
- vise la limitation de la zone carrossable sur la parcelle entre la façade d'entrée et le chemin Avijl, délimite une aire de parcage à l'entrée de la parcelle pour deux voitures, tout en conservant les alentours en gravier,

**Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 suscite les considérations générales suivantes :**

- Vu les explications et documents déposés en séance publique de la Commission de concertation, portant sur l'aspect de la façade du côté du jardin et la typologie du toit d'une annexe (toit plat au lieu de verrière)...
- Vu les explication données en séance publique de la Commission de concertation et portant sur la teinte des façades
- Le projet d'agrandissement conserve la hiérarchie des volumes existants et leur caractère architectural,
- Le parti de la surélévation de la partie centrale du volume de liaison se situe en recul par rapport aux façades du rez-de-chaussée, ce qui en limite l'impact volumétrique,
- L'extension existante au rez-de-chaussée (verrière existante de la liaison entre le bâtiment principal et son annexe au rez-de-chaussée) pourrait être transformé afin de trouver un meilleur équilibre entre les différents bâtiments et se doter d'une en toiture plate. Dans ce cas de figure, il y aura lieu d'adapter la nomenclature des châssis en conséquence, dans le respect du rythme existant en façade avant, de sorte à assurer une cohérence des vues depuis l'espace intérieur ;
- Le nouvel aménagement extérieur limite fortement l'intrusion de la voiture dans cet intérieur d'îlot et plante les emplacements de parcage dans la partie du jardin la plus proche de l'entrée, ce qui répond au bon aménagement des lieux en limitant au strict minimum la circulation en intérieur d'îlot,

**Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - la restructuration de l'étage de nuit permet à ce logement d'accueillir une famille nombreuse, dans ce quartier aux nombreux avantages, équipements, commerces transports en commun et espaces verts disponibles à proximité directe du projet ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Les volumes sur lesquels se situe la demande sont implantés dans la zone de jardin du PPAS, mais ont déjà fait l'objet de cette dérogation lors de leur intégration à l'habitation existante,
  - La surélévation de la zone de liaison :
    - est discrète et s'intègre à la volumétrie existante,
    - se situant derrière le bâti principal de la maison, elle sera peu ou pas visible depuis les maisons implantées à front de la rue Jean Benaets,
    - aura très peu d'impact sur les maisons implantées le long du chemin Avijl au vu de la déclivité existante entre ces maisons et le projet,

Vu les petites modifications présentées en séance en façade arrière qui améliore la cohérence architecturale de la maison, la modification présentée est acceptable

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- l'extension se situant sur une emprise existante, le projet n'a pas d'impact sur le très grand jardin qui conserve son couvert végétal et ses frondaisons,
- la limitation de la superficie de la zone carrossable est au profit du jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux, mais la zone restante doit encore être limitée aux seuls emplacements projetés avec leur accès et leur zone de manœuvre, au profit d'une densification d'écrans arbustifs aux feuilles persistantes, de sorte à limiter encore l'impact visuel de cet aménagement depuis les fonds de jardin et le chemin Avijl,

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

- vu la situation de la parcelle et la forte pente de son chemin d'accès, il serait intéressant de créer des zones de fossés drainants et il s'indique de prendre contact avec le Service Technique de la Voirie pour en évaluer la possibilité,

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'implantation (article III.2.1 du PPAS), demande de construction en zone de jardin est acceptable en ce sens qu'elle :
  - s'implante sur des emprises existantes en zones de jardin
  - assure en conséquence le maintien du caractère verdurisé de la parcelle ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'esthétique des toitures (articles IV.2.2A.1 et A.2) du plan particulier d'affectation du sol), la demande est acceptable en ce qu'elle développe un volume moindre que celle qui résulterait d'un parti avec une toiture à versants, et que le parti architectural inscrit le volume sous la corniche du bâti principal, assurant ainsi clairement la hiérarchie des volumes de la maison

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 237 du CoBAT, (demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé - actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), la demande est acceptable en ce qu'elle s'inscrit discrètement dans le tissu vernaculaire de ce quartier, pour autant que soit proposée une alternative à la teinte blanche proposée pour l'ensemble des façades, qui n'est pas approprié à la typologie de la maison ni à l'environnement dans laquelle elle s'inscrit ;

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

- modifier la typologie de la toiture de l'annexe existante tel que proposé en séance publique de la Commission de concertation du 13/04/2016
- proposer une alternative à la teinte blanche proposée pour l'ensemble des façades, conformément à la proposition faite en séance publique de la Commission de concertation
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:
  - de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme,
  - d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur la modification d'une extension existante et la teinte des façades,
  - de répondre à une objection de la demande en ce que les plans doivent être adaptés ;

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

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-42619-2015- Enquête n° 45/16**

**Demandeur : Madame Salvadora Ponce Vazquez**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 670 / Rue des Fidèles**

**Objet : Peindre une fresque décorative sur les façades formant l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue des Fidèles**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42619-2015 introduite le 04/01/2016 par Madame Salvadora Ponce Vazquez, et visant à peindre une fresque décorative sur les façades formant l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue des Fidèles, sur le bien sis chaussée d'Alseberg 670 / rue des Fidèles;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

**Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :**

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

Considérant que ni le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ni le règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011 ne régissent ce type de dispositif de signalétique commerciale par peinture de façades, et que dès lors, de tels dispositifs doivent être appréciés au regard du bon aménagement des lieux et à la lumière des autres réglementations en vigueur,

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

o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

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

04/01/2016 : dépôt de la demande

25/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

07/03/2016 au 21/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/14/2016 : séance publique de la Commission de concertation

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- o Le quartier dans lequel se situe la demande constitue le noyau commercial du centre de la commune,
- o Dans ce quartier, la rue des Fidèles est étroite et à sens unique, les trottoirs y sont très étroits,
- o L'immeuble n°670 sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue des Fidèles ; il affecté entièrement au commerce, et comprend à la fois un commerce au rez-de-chaussée et un institut de beauté aux étages,
- o L'entrée donnant accès aux étages du bien sur lequel porte la demande est située le long de la rue des Fidèles qui est étroite,

- Le permis d'urbanisme n°16-42589-2015 permet d'améliorer cet accès aux étages par la rue des Fidèles,

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- la création d'une fresque murale englobant les deux étages sur les façades à l'alignement de la chaussée d'Alseberg et de la rue des Fidèles,

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

- la particularité de cet immeuble commercial réside dans le fait qu'il constitue une articulation entre un tronçon commercial de la chaussée commerciale et dans le fait que deux commerces indépendants y sont établis, avec difficulté de signaler le commerce des étages, vu la disposition et la répartition des accès,
- la demande porte sur une démarche artistique en faisant appel à un artiste reconnu,
- la demande ne précise ni la surface dédiée à l'enseigne pour l'institut de beauté ni le nom de celui-ci, alors que le souhait du demandeur est de donner de la visibilité au commerce situé aux étages,

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

- en matière de programme :
  - l'institut de beauté est situé aux deux étages, avec accès unique par la rue des Fidèles,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la façade à l'alignement de la rue des Fidèles comprend, à compter de l'angle du bâtiment proprement dit, au-dessus de la devanture du commerce du rez-de-chaussée, une surface de 5 mètres de largeur sur les deux niveaux, sans fenêtre,
  - la façade sur laquelle porte la demande fait face à un immeuble mixte comportant des logements aux étages et bénéficiant, pour leurs fenêtres à orientation nord, du reflet de la lumière naturelle et le cas échéant des rayons du soleil sur la façade, actuellement de teinte claire, de la façade sur laquelle porte la demande,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'emprise de la peinture murale porte sur la totalité de la surface des deux façades des étages,
  - en façade Alseberg elle divise une façade néoclassique qui à l'origine fait un ensemble avec le bâtiment de gauche,
  - vu le caractère exceptionnel de la demande, le placement d'enseigne(s) devra respecter les conditions émises ci-après quant au tracé et à l'ampleur de la fresque,

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
  - la demande propose une alternative particulière de traitement de façade d'un commerce, alors que la tendance actuelle dans ce noyau commercial va vers une simplification des enseignes telle que prônée par le règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011,
  - vu les particularités de la demande (étroitesse de la parcelle à l'alignement de l'espace structurant qui empêche deux accès à front de celui-ci, étroitesse et hauteurs des façades en vis-à-vis dans ce premier tronçon de la rue des Fidèles, difficulté de signalétique commerciale du commerce des étages sans porter atteinte à celle du commerce de rez-de-chaussée), un projet de signalétique par peinture murale complétée d'enseigne(s) discrète(s) est envisageable, à titre exceptionnel, pour cet immeuble,
  - les peintures murales font par ailleurs partie du paysage urbain, le plus souvent sur des pignons en attente,

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

- quant à la peinture murale
  - limiter l'intervention artistique à la façade de la rue des Fidèles, en créant une œuvre tenant compte de l'ensemble de cette façade sans pour autant la couvrir totalement, en mettant à profit la part opaque de la façade la plus proche de la chaussée d'Alseberg pour rejoindre l'accès du commerce, tel qu'autorisé par le permis d'urbanisme n°16-42589-2015,
- quant à la signalétique commerciale proprement dite :
  - présenter les enseignes à placer dans le tracé des façades à l'échelle 1/100°, afin de présenter l'ensemble des interventions en façade, comme suit,
  - au maximum deux enseignes, parallèles aux façades et à réaliser en lettres découpées, sont envisageables, dont :
    - une à situer sur la façade le long de la chaussée d'Alseberg entre les fenêtres du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage, à proportionner de sorte à ne pas dépasser la largeur des baies tout en ne dépassant pas 50 centimètres de hauteur
    - une à situer au-dessus de la porte d'entrée du salon de beauté, à proportionner de sorte à ne pas dépasser la largeur de la baie telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme n°16-42589-2015 tout en ne dépassant pas 50 centimètres de hauteur

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objectif de signalétique commerciale particulière est maintenu, tout en mettant davantage l'accent sur la localisation de l'accès de ce commerce,
- d'être accessoire en ce qu'elles visent à tenir davantage compte d'éléments du cadre environnant à petite échelle (largeur de la rue, logements en vis-à-vis avec fenêtres au Nord, traitement de façade de la majorité des immeubles avec rez-de-chaussée commercial...),
- de répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite en ce que ni la surface de l'enseigne ni le nom de l'institut de beauté ne sont renseignés dans la demande alors qu'ils en constituent l'indispensable accessoire,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n°06**

**Dossier 16-42567-2015- Enquête n° 035/16**

**Demandeur : Madame Julie Vleminck**

**Situation : Rue du Ham 21**

**Objet : transformer une maison unifamiliale et ses abords en deux logements de qualité**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42567-2015 introduite le 04/12/2015 par Madame Julie Vleminck et visant transformer une maison unifamiliale et ses abords en deux logements de qualité sur le bien sis rue du Ham, 21;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56-QUARTIER ST.-JOB-CARLOO-arrêté royal du 08/08/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°56 - partie d'ilot 5.3.:
    - non-respect de l'article DESTINATION qui prescrit « *logements unifamiliaux* », en ce que le projet propose la redistribution de la maison en 2 logements (la maison accueille déjà un logement sous toit, accessoire au logement principal et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme)
    - non-respect de l'article GABARIT qui prescrit « *toiture : à versants* » en ce que le projet propose des toitures plates ;
    - non-respect de l'article MATERIAUX qui prescrit « *briques de parement de couleur brun rouge nuancé et les cimentages et crépis dans des tons clairs + les châssis et portes doivent être en bois* » en ce que le projet propose une brique de teinte gris clair pour le corps de bâtiment principal et un revêtement en zinc pour le volume en recul et les châssis en aluminium ;
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°3 – implantation de la construction - façade avant qui prescrit « *la façade est implantée à l'alignement au front de bâtisse* », en ce que la façade avant et sa nouvelle isolation s'implante en avant par rapport à la façade de la maison de gauche à laquelle elle s'accolle ;
    - non-respect de l'article n° 5 – Hauteur de la façade avant qui prescrit « *La hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée* » en ce que le projet propose une façade avant dépassant la hauteur de la façade de la maison à laquelle elle s'accolle ;
    - non-respect de l'article n°6 – Toiture qui prescrit « *la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* » en ce que l'extension arrière au 1<sup>ier</sup> étage dépasse de 1.78m le profil du voisin et que le volume en recul au 3<sup>ième</sup> étage dépasse la hauteur du profil du voisin ;



Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Mr. Jean Werner, avenue Chantemerle 4, 1180 Bruxelles. Il n'a aucune objection à formuler. Au contraire, il lui semble que le bâtiment projeté sera plus harmonieux que la maison actuelle au style architectural très hétéroclite. Le projet va donc dans le sens d'une amélioration du bâti du quartier, ce qui sera également sa démarche dans la rénovation des bâtiments du n°19.*
- *Mme Colette Keukelinck, rue du Ham 22 et Mr. Dominique Durdu, rue du Ham 20 font des observations ci-dessous :*

**1. Hauteur de corniche en Facade avant (volume en briques)**

*Au niveau de la façade à rue, le projet prévoit une rehausse de 1,40 mètre de hauteur par rapport à la hauteur de corniche existante ainsi qu'à celle du voisin de gauche N°23.*

*Cette rehausse et les dérogations qu'elle entraîne au RRU leur semblent injustifiées pour les raisons suivantes:*

- *Le demandeur appuie sur le fait qu'il ne déroge pas au PPAS N°56 concernant la hauteur de corniche en façade avant. La hauteur des 10 mètres autorisée étant prise par rapport au rez-de-chaussée du bâtiment.*

**Or, le rez-de-chaussée du bâtiment est déjà surélevé de façon importante par rapport au niveau moyen du profil de trottoir de la rue du Ham. Du fait de cette situation, la hauteur du bâtiment se voit donc encore augmentée (cf Photos 1 et 2 en annexe).**

- *Le projet ne tient pas compte du sens de la pente de la rue du Ham puisqu'il propose une rehausse de corniche alors que le bâtiment est implanté en contrebas du voisin gauche N°23. Cette proposition va à l'encontre de la logique et de la réglementation (cf Photo 1 en annexe).*
- *La nouvelle hauteur de corniche proposée entraîne un déséquilibre encore plus important par rapport à celle du voisin droit N°19 qui est un bâtiment 4 façades, Rez +1 étage en toiture plate (fausse mansarde) (cf Photo 1 en annexe).*
- *Au regard du RRU la hauteur de corniche du projet devrait être fixée par rapport aux corniches des voisins gauche N°23 et droit N°19. Une hauteur moyenne entre ces deux bâtiments devrait être prise et non pas une rehausse par rapport au voisin le plus haut, comme c'est le cas dans le projet proposé.*
- *La hauteur de corniche projetée est également importante en comparaison avec celle de la maison N°22 qui se situe directement en face du projet et non pas les N°24 et 26, comme stipulé dans la note explicative. Aucune photo significative dans le dossier représente cette différence de gabarit, le reportage photographique met en évidence les différents bâtiments proches qui ont des hauteurs de corniches élevées, notamment le N°24 et 26 qui sont les deux bâtiments les plus élevés de la rue du côté pair de celle-ci, les autres bâtiments de ce côté présentant des gabarits moins élevés (cf Photo 2 en annexe).*
- *Le bâtiment N°21 qui fait l'objet de la demande est un des bâtiments les plus visibles de la rue du Ham. Son impact visuel est important, il est d'ailleurs fortement visible depuis le bas de la rue.  
La rehausse de corniche dans le projet proposé n'améliore donc pas les perspectives visuelles depuis la rue, ni son intégration vis-à-vis des bâtiments voisins directs et ceux de l'ensemble de la rue.*
- *Si toutefois les dérogations au RRU concernant la hauteur de façade avant devaient être acceptées, cela risque d'entraîner un précédent et donc une future surélévation des bâtiments voisins situés dans le prolongement du 1\1°21, le jour où ceux-ci voudront réaliser des travaux.*

Par ailleurs, la différence de hauteur de bâtiments entre le côté pair et côté impair sera encore plus marquée et un déséquilibre important apparaîtra.

## 2. Volume en retrait (volume en zinc)

De plus, la toiture de ce volume est surmontée de panneaux solaires photovoltaïques (cf note explicative). Cette solution entraînera un impact visuel non négligeable qui augmentera encore plus la hauteur du bâtiment. Ces panneaux ne sont pas représentés sur les façades.

En conclusion, au regard des différentes remarques décrites ci-dessus, le demandeur ne pourrait-il pas penser à une meilleure proposition pour les deux points développés (hauteur de corniche en façade avant du volume en briques et volume en retrait), en respect du RRU, en tenant plus compte des bâtiments voisins directs et ceux de l'ensemble de la rue du Ham, ainsi qu'à son intégration dans cette dernière.

- Mr. Richard Ferrer fait des observations et réserves suivantes :

### **Dérogation pour isolation thermique façade sur rue**

Le projet fait apparaître un débordement de 20 à 30 cm de la façade avant par rapport à l'alignement nécessaire des façades dû à la mise en place d'une surépaisseur isolante encapsulée dans un parement en briquettes grises.

Il n'a pas d'opposition à cette surépaisseur qui formera néanmoins un décroché en façade avec une légère ombre portée sur sa façade, et qui rompra l'alignement ce qui l'inquiète un peu.

Par contre il est fermement opposé à ce que ce nouveau revêtement de façade, qui ne constitue aucunement une extension du bâtiment, viennent englober une partie de sa façade avant.

La limite de propriété entre les deux façades alignées est clairement marquée et doit le rester (voir photos ci-dessous).

En effet une telle emprise a plusieurs impacts négatifs:

# Une partie de la propriété voisine empiète sur son espace, sans justification structurelle.

# L'harmonie architecturale de sa façade subit un préjudice. Toute emprise sur 15 à 20cm sur sa façade aura pour effet de casser l'équilibre esthétique, la composition de cette façade.

Sa façade comporte à ce titre quelques éléments décoratifs et lignes horizontales (corniches) qui seraient affectés et collés de manière disgracieuse à la façade voisine sans respect des proportions et volumes de sa façade et de son bâtiment en général.

# Sa façade est représentative du style de l'architecture locale des années 50, en brique rouge, type "bel étage", qui caractérise encore aujourd'hui le caractère de la rue du Ham, encore largement préservé.

Il souhaite donc que son voisin du Ham 21 referme l'isolant et le nouveau parement de façade au droit de la limite actuelle entre les deux façades, tout au plus, sans aucun débordement sur sa façade.

### **Surélévation du bâtiment Ham 21**

En façade avant il est prévu une terrasse végétalisée mais accessible jusqu'en limite de propriété, sans aucun retrait. Il pense qu'un retrait est nécessaire pour éviter une vue droite, directe sur sa propriété. Son toit sera situé plus bas (actuellement les toitures sont alignées) ce qui offrira une vue plongeant sur son toit et les Velux existants. Un retrait de la zone accessible de la terrasse de 1,90 m, à l'image du retrait prévu en façade arrière lui semble approprié.

Si malgré tout, la terrasse devait être prolongée jusqu'en limite de mitoyenneté, il est à noter que le projet actuel génère la création d'un mur de plus d'un mètre de haut sur 1,5m de profondeur, s'appuyant sur le mur mitoyen existant sous la limite de toiture actuelle.

Il s'inquiète de l'ombre portée de ce mur en élévation au-dessus de son toit.

Mais surtout, si ce mur est réalisé, une attention toute particulière doit être portée à la corniche en rive de toiture sur sa façade avant.

*Elle doit être contournée ou mieux encore, la terrasse plantée doit être en recul par rapport au projet actuel pour que l'élévation se fasse plus en retrait sur le mur porteur mitoyen, sans nécessité de modifier la corniche dont l'étanchéité vient d'être refaite il y a 4/5 ans tout comme la toiture et les solins en mitoyenneté. Là encore, l'esthétique de sa façade s'en trouverait altérée.*

#### **Façade arrière**

*Par contre il est à noter que les planchers des deux immeubles sont décalés et le sol de la terrasse arrive environ à la moitié de ses ouvertures du premier étage (chambre parentale).*

*Une personne se tenant sur la terrasse, même en retrait de 1,90 peut donc avoir une vue plongeante sur sa chambre.*

*Il serait donc souhaitable, de supprimer ce risque par une astuce architecturale, par exemple, en limite du balcon, ajouter une paroi vitrée en élévation de +/-50cm en verre dépoli laissant passer la lumière sur la terrasse végétalisée pour en limitant la vue sur sa chambre.*

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

04/12/2015 : dépôt de la demande

14/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

07/03/2016 au 21/03/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation

#### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- L'immeuble trois façades faisant l'objet de la demande est implantée en recul de la rue du Ham, dans le tronçon compris entre l'avenue Alphonse XIII et l'avenue Victor Emmanuel III;
- Initialement, le bâtiment construit en 1949 présentait un gabarit R+2 (toiture plate) ;
- Il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°16-29787-1986, autorisant la construction d'un étage supplémentaire + un étage sous toiture à versants ainsi qu'une extension en façade arrière ;
- L'extension arrière accueille une cage d'escalier supplémentaire ainsi qu'un ascenseur afin d'accéder à ces nouveaux étages dans lesquels s'inscrivent un appartement ;
- L'immeuble présente donc actuellement un gabarit R+3+toiture à versants, possède 2 garages côté façade à rue et initialement 2 entrées distinctes ;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- La réorganisation spatiale des 2 logements : simplifications des circulations et simplification du schéma organisationnel ;
- La mise en valeur des façades : retour à l'unité d'origine avec la pose d'une nouvelle brique de parement sur tout le bâtiment afin de retrouver une unité et une esthétique globale ;
- La démolition des extensions datant de 1986 et la construction de nouveaux volumes mieux intégrés ;

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

- Le nouvel aménagement intérieur proposé améliore fortement l'habitabilité de ces logements de par la simplification de la distribution par rapport à la situation actuelle, de par un aménagement intérieur conforme aux normes de confort actuel ;
- Le projet propose une volumétrie simple et épurée et redonne une homogénéité à l'ensemble du bâtiment ;
- En façade avant, le projet propose d'englober les portes de garages dans un volume en retrait en aluminium de teinte foncée qui marque le soubassement et permet de réduire l'impact visuel des 3 niveaux + 1 étage en recul du bien ;

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

- Le projet propose deux appartements confortables (3 chambres) et prévoit les locaux communs (local vélos etc ) conformément au règlement régional d'urbanisme ;

- Le projet propose des terrasses en toiture. :
  - Les terrasses situées en façade arrière se conforment au code civil et sont de dimensions très limitée et ne porteront pas préjudices aux propriétés voisines car elles ne seront qu'occasionnellement utilisée ;
  - La terrasse côté avant se situe à grande distance des propriétés situées du côté pair de la rue. Par contre, il y a lieu de se conformer au code civil et de réaliser une petite zone non accessible le long de la mitoyenneté de gauche ;
- La nouvelle extension arrière au 2<sup>ième</sup> étage dépasse de 1.78 mètre le profil du voisin mitoyen :
  - Celle-ci se conforme donc au RRU qui prescrit « *article 4 profondeur : dans le cas d'une construction 3 façades, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil de la construction voisine* » ;
  - Etant donné l'orientation ouest du terrain et le fait que cette extension soit située à droite de la maison mitoyenne, elle ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la propriété voisine mitoyenne (située à gauche) ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°56 - partie d'ilot 5.3. / non-respect de l'article DESTINATION qui prescrit « logements unifamiliaux » :

- le projet propose la redistribution de la maison en 2 logements (la maison accueille déjà un logement au R+3 et sous toit accessoire au logement principal et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme) ;
- cette affectation pré-existe et deux cages d'escaliers distinctes ont été autorisées au sein d'un précédent permis (n°16-29787-1986), antérieur à l'arrêté royal d'approbation du plan particulier d'affectation du sol ;
- L'immeuble possède également deux garages ;
- Une analyse d'autres projets situés dans les environs immédiats du terrain et également repris dans le périmètre du PPAS en vigueur, amène à constater que les dérogations en termes de « destination » (logements multiples à la place d'une habitation unifamiliale) sont courantes : voir liste transmise au sein de la note explicative ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°56 - partie d'ilot 5.3. non-respect de l'article GABARIT qui prescrit « toiture : à versants »

- le projet propose des toitures plates ;
- le volume en recul présente un impact volumétrique moins important depuis l'espace public et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versant.

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°56 - partie d'ilot 5.3. non-respect de l'article MATERIAUX qui prescrit « briques de parement de couleur brun rouge nuancé et les cimentages et crépis dans des tons clairs + les châssis et portes doivent être en bois»

- le projet propose une brique de teinte gris clair pour le corps de bâtiment principal et un revêtement en zinc pour le volume en recul et les châssis en aluminium ;
- le projet se veut respectueux de son contexte environnant et des bâtiments voisins dont bon nombre s'écartent également du PPAS (voir liste au sein de la note explicative) ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU non-respect de l'article n°3 – implantation de la construction - façade avant qui prescrit « la façade est implantée à l'alignement au front de bâtisse »

- la façade avant et sa nouvelle isolation s'implante en avant par rapport à la façade de la maison de gauche à laquelle elle s'accôle ;
- le projet se conforme aux objectifs du développement durable;
- l'immeuble étant situé en recul par rapport à l'alignement, cette surépaisseur n'entraîne aucun préjudice et peut s'autoriser ;

- D'autres permis d'urbanisme à proximité immédiate pour lesquels la dérogation à l'article 3 du RRU a été octroyée et ont par conséquent été délivrés (rue du Ham n°26 / PU 16-37123-2005 et rue du Ham n°107 / PU 16-42273-2015) ;
- Par contre, il y a lieu de limiter l'emprise de cette isolation uniquement du côté de la propriété faisant l'objet de la demande. Tout dépassement sur la propriété voisine doit faire l'objet d'un accord entre parties (ce qui n'est pas le cas ici) : il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU non-respect de l'article n° 5 – Hauteur de la façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée »

- le projet propose une façade avant dépassant la hauteur de la façade de la maison à laquelle elle s'accroche ;
- des gabarits identiques sont présents dans la rue et par conséquent des différences de niveaux tels que celle-ci sont acceptables ;
- le complément à la note explicative démontre bien la variabilité des hauteurs sous corniche dans ce tronçon de la rue du Ham, qui n'est pas représentative de la déclivité de la rue ;
- Cette hauteur n'impactera pas l'ensoleillement du terrain voisin mitoyen de gauche (de par l'orientation) et n'aura qu'un impact très limité sur le voisin de droite n°19 et sur les voisins n°20 et n°22 situés de l'autre côté de la rue à une distance de plus de 20m ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU non-respect de l'article n°6 – Toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut »

- le volume en recul au 3<sup>ème</sup> étage dépasse la hauteur du profil du voisin ;
- Celui-ci offre une superficie limitée (32m<sup>2</sup>) mais offre une chambre à l'aménagement qualitatif à l'appartement ;
- Le projet propose d'implanter ce volume en recul en toiture afin d'avoir un impact visuel davantage réduit depuis l'espace public ;
- Il y a peu d'impact au niveau de l'ombre portée sur l'environnement direct (voir remarques ci-dessus) ;
- D'autres projets similaires ont été délivrés. A savoir : rue Victor Emmanuel n°75a / PU 16-40949-2013, avenue du Prince de Ligne n°112 / PU 16-41069-2013 et rue du Ham n°26 / PU 16-37123-2005 ;

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

- La terrasse côté avant : il y a lieu de se conformer au code civil et de réaliser une petite zone non accessible le long de la mitoyenneté de gauche ;
- Isolation par l'extérieur : il y a lieu de limiter l'emprise de cette isolation uniquement du côté de la propriété faisant l'objet de la demande. Tout dépassement sur la propriété voisine doit faire l'objet d'un accord entre parties (ce qui n'est pas le cas ici) - il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n° 7**

**Dossier 16-42527-2015- Enquête n° 36/16**  
**Demandeur : Madame Sabine Léonard**  
**Situation : Avenue de la Sapinière 24**  
**Objet : démolir et reconstruire une habitation unifamiliale**

**AVIS**

Avis reporté en attente de dossiers d'expertise motivant la démolition de la maison (stabilité, salubrité) et d'un complément d'un reportage photographique illustrant les désordres soulevés.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n° 8**

**Dossier 16-42606-2015 - Enquête n°37/16**

**Demandeur : Monsieur Ali Kazemi**

**Situation : Avenue De Fré 188**

**Objet : régulariser la modification de destination d'une maison unifamiliale en un immeuble comportant huit « kots », une chambre complémentaire apparaissant aux plans au rez-de-chaussée et la transformation d'un arrière-bâtiment en logement**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42606-2015 introduite le 22/12/2015 par Monsieur Ali Kazemi et visant, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-2015/35, à régulariser la modification de destination d'une maison unifamiliale en un immeuble comportant huit « kots », une chambre complémentaire apparaissant aux plans au rez-de-chaussée, ainsi que la transformation d'un arrière-bâtiment en logement sur le bien sis avenue De Fré 188;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, espace structurant;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 approuvé par arrêté royal du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en termes de densité de logement ;

Vu le procès-verbal d'infraction urbanistique n° U-2015/35 dressé le 16/12/2015 pour la division d'une maison unifamiliale en 9 kots étudiants et le changement d'utilisation d'une annexe en 1 kot étudiant ;

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

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

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

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de l'article n°1.2.1 qui prescrit «*un (1) logement par 3 ares de terrain pour les constructions à front de voirie*», en ce que la maison est divisée en de nombreux kots pour étudiants,

○ non-respect de l'article n° 1.2.2. qui prescrit «*A front de voirie, il est autorisé maximum cinq (5) logements par volume construit du type villa à appartements (copropriété ou structure verticale) ou par unité de logements individuels groupés et formant un ensemble architectural (copropriété ou structure horizontale)* », en ce que la maison est divisée en 9 kots étudiants,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

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

○ *pétition émanant de 7 riverains directs.*

○ *l'immeuble en question, cadastré comme maison unifamiliale avec garage/atelier au fond du jardin, présente actuellement de nombreuses infractions urbanistiques,*



- *le garage/atelier au fond du jardin est aménagé en habitation et est habité. La maison unifamiliale principale est, elle aussi, occupée par plusieurs personnes occupant chacune une partie aménagée de l'immeuble,*
- *Actuellement, les occupants des immeubles entraînent de nombreuses nuisances sonores. L'un des immeubles semble déjà fait l'objet de travaux intérieurs entraînant plusieurs logements au sein d'une des deux maisons. L'atelier situé au fond du jardin, semble également être habité. L'autre maison est exploitée en restaurant festif au rez-de-chaussée ce qui entraîne également du bruit dérangent, le soir et le week-end,*

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

22/12/2015 : dépôt de la demande

15/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

07/03/2016 au 21/03/2016 inclus : enquête publique

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Vu la demande d'avis du SIAMU, jointe à la demande

Vu la note explicative,

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant un grand équipement de santé et quelques commerces du secteur HoReCa,
- Dans ce quartier, l'avenue est un axe transversal important entre le Bois de la Cambre et le centre de la commune d'Uccle,
- La maison n°188 sur laquelle porte la demande est une maison à 3 façades, de gabarit R+1+T, sans garage,
- La parcelle colporte, en fond de parcelle, un arrière-bâtiment
- Elle fait partie d'un ensemble architectural (n°184 à n°190) composé de 2 volumes de maisons jumelées, toutes de même style, réalisées en briques peintes,
- La maison de droite (n°190) est affectée à un commerce du secteur HoReCa ,
- Les permis d'urbanisme 4678 et 12004 portent sur une maison unifamiliale de 3 chambres et 4 mansardes en toiture,
- Le procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-2015/35 a été dressé pour l'aménagement de logements dont 8 kots d'étudiants et une chambre dans la maison proprement dite et un kot complémentaire dans l'annexe de fond,

**Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur les actes et travaux suivants :**

- La régularisation de la division d'une maison unifamiliale comme suit :
  - 2 kots en sous-sol / rez-de-jardin
  - Une répartition spatiale du rez-de-chaussée, comportant une chambre complémentaire et le seul espace de séjour qu'offre l'immeuble,
  - 6 kots dans répartis dans les deux niveaux supérieurs, le 1<sup>er</sup> étage comportant la cuisine et le 2<sup>ième</sup> étage comportant une salle de bains
- la régularisation de la transformation de l'annexe du fond de parcelle en logement ;

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

- La demande est présentée pour des kots d'étudiants, alors que suite à une visite sur place, il s'est avéré que certains locataires ne sont pas étudiants,

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

**en matière de programme :**

- le rez-de-jardin est affecté à 2 'kots' avec salle de bains, une cave et la chaufferie,
- le rez-de-chaussée est affecté une cuisine, un séjour, une chambre, et un espace non déterminé
- le 1<sup>er</sup> étage est affecté à une cuisine, 3 kots,
- les combles sont affectés à 3 kots et 1 salle de bains,
- Pour les 7 kots de la maison (en dehors des 2 kots du rez-de-jardin), il n'y a donc qu'une seule salle de bains,

- le séjour renseigné au rez-de-chaussée présente une superficie de 19 m<sup>2</sup> pour 9 unités de logement,
- Les 'kots' ont une superficie entre 14 et 19 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage,
- En toiture, 2 chambres sont mansardées, leurs superficies sont dès lors plus petites,
- La petite annexe arrière, de gabarit R+T est affectée à un séjour cuisine de 26 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et une chambre à l'étage et une petite salle de bains,
- La note explicative ne peut en rien justifier le programme
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la maison 3 façades est implantée en recul,
  - la petite annexe est située ne fonde jardin,
  - la parcelle a une profondeur de +/- 63 mètres et une largeur de +/- 11 mètres, de sorte que la maison dispose d'un beau jardin,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison dispose d'un jardin, entouré de haies vives,
  - l'environnement est très arboré, vis-à-vis des maisons de l'avenue de la Floride,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de garage, ni de rangements pour les vélos,
- en matière d'esthétique :
  - les façades sont très bien entretenues, peintes en blanc,
  - les châssis en bois peint en blanc comportent des croisillons,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le bien est situé entre une haute école et proche de l'université, de sorte que le programme répond à une demande de logement pour étudiants,
  - cependant, le séjour pour 9 'kots' est de dimension beaucoup trop faible (19m<sup>2</sup>),

**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, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
  - non-respect de l'article n°1.2.1 qui prescrit «un (1) logement par 3 ares de terrain pour les constructions à front de voirie», en ce que la parcelle de 690 m<sup>2</sup> d'après le cadre VI du formulaire de demande, accueille 10 unités de logement, alors que la parcelle pourrait en accueillir 2 au plus, pour autant que la disposition spatiale et la distribution interne interne le permettent,
  - non-respect de l'article n° 1.2.2. qui prescrit « A front de voirie, il est autorisé maximum cinq (5) logements par volume construit du type villa à appartements (copropriété ou structure verticale) ou par unité de logements individuels groupés et formant un ensemble architectural (copropriété ou structure horizontale) », en ce que la maison est divisée en 9 kots étudiants,
  - la maison ne peut dès lors être divisée en plus de 2 logements ;
  - elle présente par contre une bonne superficie et une bonne répartition spatiale de maison unifamiliale pour une famille nombreuse pouvant bénéficier d'un jardin et de la proximité des services et transports publics du quartier ;
  - l'annexe de fond ne présente pas les dimensions requises pour être aménagée en logement, la chambre étant située dans les combles
  - ne présente pas la superficie minimale requise ;

**Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction:**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, c'est-à-dire le réaménagement d'une maison unifamiliale, avec notamment une salle de bains à la place de la cuisine du 1<sup>er</sup> étage, doivent

- avoir débuté dans un délai de 4 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 10 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme,

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-40825-2012- Enquête n° 34/16**

**Demandeur : MAUBERT S.A. - c/o Monsieur Maurice Gierst**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1076**

**Objet : régulariser un changement d'affectation d'une maison unifamiliale en commerce (objet du PV d'infraction 09/16) et aménager 3 emplacements de stationnement extérieurs**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40825-2012 introduite le 12/12/2012 par la S.A. MAUBERT - c/o Monsieur Maurice Gierst, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2009/16 dressé le 14/05/2009 et portant sur le changement d'utilisation d'un logement en commerce, et visant à régulariser un changement d'affectation d'une maison unifamiliale en commerce (objet du PV d'infraction 09/16) et aménager 3 emplacements de stationnement extérieurs sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1076 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant ;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - Art. 11 zones de recul aménagée en jardinet ;
    - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

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

12/12/2012 : dépôt de la demande ;

22/01/2013 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

13/12/2014 : 2<sup>ème</sup> accusé de réception d'un dossier incomplet ;

23/12/2015 : rappel d'accusé de réception de dossier incomplet ;

09/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/03/2016 au 21/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le bien est situé le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre les carrefours qu'elle forme avec l'avenue Montana au Sud et la chaussée de la Hulpe au Nord ;

- L'immeuble s'inscrit dans une composition de maison à 3 façades, dont la limite latérale nord, aveugle, est implantée sur la limite mitoyenne ;
- Le bien, dont l'affectation règlementaire est une maison unifamiliale, a subi plusieurs transformations, dont la construction d'un garage à front de voirie, mais également en matière d'affectation car un centre de bien-être et d'esthétique a fait place à l'habitation ;
- Une grande partie du jardin paysager, du côté de la chaussée, a été aménagé en espace de stationnement pour plusieurs véhicules ;
- L'immeuble s'inscrit dans la continuité des maisons d'habitation et des quelques commerces bordant cette partie de la chaussée ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La régularisation de la transformation de la maison d'habitation en espace commercial, et ce sur la totalité de sa superficie ;
- La mise en conformité de l'aménagement du parking en zone de recul et en zone de jardin latéral, à l'usage des utilisateurs du centre de bien – être et d'esthétique ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande :
  - n'améliore en rien les qualités paysagères du jardin latéral, de par l'aménagement du parking, d'autant plus que le bien, affecté en habitation unifamiliale (situation existante de droit), dispose d'un garage privatif à rue ;
  - s'inscrit à proximité directe des jardins des maisons voisines, ce qui n'est pas souhaitable ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement), la demande :
  - fait état de la création d'une activité commerciale en lieu et place de la maison d'habitation, ce qui ne rencontre aucune des conditions reprises dans la prescription 0.12 du PRAS et ne peut dès lors se concevoir vu l'impossibilité légale de déroger à cette prescription ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (aménagement de la zone de recul) la demande :
  - tend à mettre en conformité l'aménagement d'un parking pour 3 véhicules, voire plus, en lieu et place d'un jardin paysager, ce qui est contraire aux objectifs Régionaux et Communaux en la matière, mais également à ceux de cette prescription ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (aménagement de la zone de jardin) la demande :
  - réduit très fortement la superficie du jardin paysager, et propose des aménagements non qualitatifs à proximité des jardins des maisons voisines ;
- Les dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 n'ont pas été sollicitées ;

**Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et qu'il s'indique de restituer les lieux dans leur état pristin, tant pour le réaménagement de la maison unifamiliale que pour le jardin paysager :**

**Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent

- avoir débuté dans un délai de 1 mois, à dater de la notification du refus permis d'urbanisme,

- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du refus permis d'urbanisme;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n°10**

**Dossier 16-42640-2016- avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Monsieur Thierry Groetecles SABLIMO S.A.**

**Situation : Place de Saint-Job 3**

**Objet : modifier la vitrine d'un magasin et les baies de fenêtre au 1er étage en façade avant**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42640-2016 introduite le 21/01/2016 et modifiée le 11/04/2016 suivant l'application de l'article 126/1 par la S.A. SABLIMO c/o Monsieur Thierry Groetecles et visant à modifier la vitrine d'un magasin et les baies de fenêtre au 1<sup>er</sup> étage en façade avant sur le bien sis Place de Saint-Job 3;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant;

Considérant que le bien s'inscrit dans le PPAS n°56 du 20/10/1987 et déroge à celui-ci ;

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier.

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

21/01/2016 : dépôt de la demande

29/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

11/04/2016 : dépôt des plans modifiés suivant l'application de l'article 126/1 impliquant la démolition/reconstruction des toitures des annexes arrières ;

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en affectations de logement, de commerce, et d'équipement;
- Dans ce quartier, la place de Saint-Job constitue un noyau commercial ;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande a été construit au début du siècle dernier et présente un gabarit R+1+Toiture à versants ;
- L'immeuble est affecté au commerce (poissonnerie) au rez-de-chaussée et au logement aux étages (1 logement de fonction) ;
- L'ensemble de la parcelle est construite. Il s'agit d'une situation existante de fait mais aucun plan ne figure aux archives;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- La conservation du programme d'immeuble mixte : traiteur au rez-de-chaussée et un logement de fonction aux étages ;
- L'ouverture d'une baie (avec fermeture vitrée) entre le traiteur et le restaurant mitoyen ;
- La modification de la vitrine du commerce et des baies de fenêtres au 1<sup>er</sup> étage ;
- La démolition des toitures des annexes arrière et la reconstruction d'une nouvelle toiture plate ;

- La démolition et remise en place d'un nouvel escalier intérieur (modification de la trémie) ;

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

- La suppression de l'enseigne actuelle (non conforme au règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011) améliore l'esthétique de cette façade visible depuis la place, lieu important au cœur de la commune d'Uccle ;
- La nouvelle proposition se conforme au RCU et peut donc s'envisager ;
- Le nouvel aménagement intérieur proposé est qualitatif. Cependant, les plans ne renseignent pas les modifications apportées aux étages (et liées au déplacement de la trémie) ;
- Le projet prévoit l'ouverture vitrée entre le commerce faisant l'objet de la demande et le restaurant voisin : il y a lieu de fournir l'avis du SIAMU ;
- Le plan d'implantation manque de précisions et est à revoir ;
- Le projet modifié suivant l'article 126/1 du CoBAT prévoit la démolition / reconstruction des toitures des annexes situées à l'arrière en intérieur d'îlot :
  - La nouvelle toiture est une toiture plate et déroge par conséquent au PPAS – article IV.2.2.A.2 qui prescrit « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants) ». Il y a donc lieu de s'y conformer ou de solliciter la dérogation et de reprendre la procédure à l'enquête publique ;
  - L'ensemble de la nouvelle toiture située à l'arrière du bâtiment principal sont à végétaliser.

**En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :**

- Les transformations proposées au rez-de-chaussée améliore l'esthétique de cette vitrine qui a fait l'objet de transformations disgracieuses au cours du temps (permis d'urbanisme n°16-6550-131 et ensuite PU n°16-20948-1959) ;
- La nouvelle baie au rez-de-chaussée s'aligne aux baies du bâtiment mitoyen et propose donc une meilleure cohérence ;
- Par contre les modifications proposées aux fenêtres du 1<sup>ier</sup> étage ne peuvent s'envisager. En effet, le bien date du début du siècle passé et doit conserver son authenticité : il y a lieu de conserver les 2 baies et de placer des châssis avec imposte fixe (+ double cadre et autres détails) identiques à ceux d'origine ;

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

- Pour la nouvelle toiture plate de l'annexe arrière :
  - Celle-ci déroge au PPAS – article IV.2.2.A.2 qui prescrit « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants) ».
  - Il y a donc lieu de s'y conformer ou de solliciter la dérogation et de reprendre la procédure à l'enquête publique ;
- Pour les fenêtres du 1<sup>ier</sup> étage :
  - conserver les 2 baies
  - placer des châssis avec imposte fixe (+ double cadre et autres détails) identiques à ceux d'origine ;
- Pour la toiture plate de l'extension arrière (fermeture de l'ancienne cour) :
  - verduriser la toiture plate de l'extension (à préciser au plan)
  - préciser que cette plateforme verdurisée ne pourra jamais servir à l'extension de la terrasse du restaurant voisin ;
- Fournir un plan d'implantation précis ;
- Fournir le plan des étages modifiés ;
- Fournir l'avis du SIAMU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des compléments à fournir ;



➤ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être complétés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n°11**

**Dossier 16-41718-2014**

**Demandeur : Madame Marie Laforet**

**Situation : Rue Pierre de Puyselaer 75**

**Objet : la mise en conformité du changement de la couleur des tuiles de la toiture principale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41718-2014 introduite le 01/07/2014 par Madame Marie Laforet et visant la mise en conformité du changement de la couleur des tuiles de la toiture principale sur le bien sis rue Pierre de Puyselaer, 75 ;

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

01/07/2014 : dépôt de la demande ;

21/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Pierre de Puyselaer, dans le tronçon dont les jardins jouxtent les jardins des parcelles accessibles par la rue de Stalle ;
- L'ensemble des maisons d'origine de ce quartier présentent encore, pour la plupart, les caractéristiques urbanistiques d'origine, à savoir des gabarits modestes et des constructions en maçonnerie apparente couvertes de toitures à versants en tuiles de ton rouge / brun ;
- De nouvelles constructions ont été érigées vers la partie de rue descendant vers la rue de Stalle (vers la droite) et sont couvertes de toitures de teinte noire. Ces maisons d'habitation s'inscrivent dans le Permis de Lotir n° 492, et présentent une typologie plus contemporaine au regard du bien faisant l'objet de la demande ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le projet vise la mise en conformité du remplacement du revêtement de la toiture principale, par des tuiles de ton noir ;

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

- Le projet rompt l'harmonie des toitures de l'ensemble de ces constructions datant de la même époque, et présente une tonalité à dominante rouge / brun ;
- Le projet altère les qualités architecturales de la maison et son intégration dans l'ensemble bâti, cohérent ;
- Les toitures transformées, et évoquées par le demandeur, en justification de la demande, n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- Toutefois, les maisons plus récentes dans le prolongement de la rue disposent de toitures revêtues de tuiles noire ou foncées ;

Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'il s'indiquera, lors d'un prochain entretien, de remplacer les tuiles de la toiture par des éléments de ton rouge, dans le respect des caractéristiques de cet ensemble cohérent de maisons;

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.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**

**Commission de Concertation**

**séance du 13/04/2016**

**objet n° 12**

**Dossier 16-42559-2015 - Enquête n° 31/16**

**Demandeur : Madame Natacha Lourette**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 278**

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

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42559-2015 introduite le 02/12/2015 par Madame Natacha Lourette, et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 278

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n° 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
    - non-respect de l'article n° 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 13/04/2016 ;

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

02/12/2015 : dépôt de la demande ;

28/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/03/2016 au 21/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Saint – Job, dans le tronçon compris entre la rue Helleveld à l'Ouest et la rue du Repos à l'Est ;
- L'immeuble présente un gabarit rez surélevé par rapport à la chaussée + 1 étage + Toiture à versants, s'intégrant au reste de cet alignement de maisons. La construction principale dispose également d'annexes basses ouvertes vers le jardin qui lui, est situé à un niveau supérieur vers l'arrière ;
- L'ensemble des extensions est relativement vétuste et les espaces de vie ne sont pas connectés au jardin paysager ;
- La parcelle compte également une construction en fond de jardin. ce dernier jouxte le site du centre scolaire et thérapeutique d'Ypsilon ;
- La maison dispose d'un garage privatif ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La rénovation et la transformation de la toiture :
  - ajout d'une lucarne en façade avant ainsi qu'en façade arrière, afin de pouvoir rendre l'étage de la toiture habitable et d'y prévoir une chambre à coucher avec dressing et salle de bain ;
- La démolition et la reconstruction de l'extension basse :
  - reconstruction d'une profondeur de près de 8,00 mètres avec 2 toitures inclinées vers la façade arrière ;
  - réaménagement de la cuisine et du salon avec accès vers le jardin ;
- Le réaménagement de l'accès depuis les espaces de vie vers le jardin paysager :
  - création d'une cour basse et d'un ensemble d'escaliers et de gradins permettant l'accès au jardin situé 1,63 mètre plus haut ;
- La modification des 2 murs de séparation entre les parcelles, au droit des accès vers le jardin supérieur, de sorte à permettre la construction de la cour et de l'escalier ;
- Le maintien du solde non bâti de la parcelle de sorte à conserver d'importantes superficies perméables sur le terrain ;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis de la façade avant par des menuiseries en aluminium de ton gris anthracite ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces de vie du rez-de-chaussée, en leur offrant des espaces plus généreux et bien éclairés de par l'inclinaison des toitures ;
- Le projet améliore les accès depuis ces espaces de vie vers le jardin paysager ;
- Le projet permet l'aménagement d'une chambre à coucher, d'un dressing et d'une salle de bains sous toiture, et modifie néanmoins de manière importante la typologie de cette toiture, notamment de par la création d'une lucarne en façade avant ;
- Le remplacement des châssis en façade avant s'intègre à l'ensemble des constructions voisines qui ne présentent plus de cohérence sur ce point. Toutefois il s'indique d'opter pour des menuiseries en bois, respectant la typologie d'origine (divisions, impostes, ...) ;
- Le projet prévoit la réutilisation de la citerne d'eau de pluie, localisée sous la nouvelle construction, ce qui compromet son bon usage ou son entretien. Il s'indique de placer la citerne d'eau de pluie sous la terrasse basse, dans le respect, notamment des objectifs du projet de Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux ;

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

- En ce qui concerne la transformation en façade arrière, la demande tend à une meilleure composition de l'ensemble de cette façade, et notamment sa partie basse, et ce dans l'emprise des murs séparatifs existants ;
- Le projet modifie toutefois quelque peu le profil de ces murs séparatifs, pour les besoins de la création de la terrasse basse et des escaliers menant au jardin. Toutefois, il s'indique de pouvoir garantir la mise en œuvre et l'entretien de haies séparatives entre parcelles, de sorte à pouvoir garantir la privacité de chacune de ces 3 parcelles, et dans le respect des objectifs de préservation d'aménagements paysagers ;
- Le projet de lucarne en façade avant dénature l'ensemble architectural de ces maisons et ne peut se concevoir, notamment pour l'aménagement d'une salle de bains. L'espace central de l'étage sous toiture est plus approprié pour y localiser la salle de bains. La lucarne en façade arrière est quant à elle, considérée comme une rehausse de façade, du fait du faible retrait opéré. Toutefois, cette intervention conserve la lisibilité du versant arrière de la toiture ;

**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'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction mitoyenne), le projet :
  - s'inscrit dans la profondeur de l'ensemble des constructions voisines et respecte la typologie de la maison existante ;
  - propose d'accentuer la dérogation par la construction de la terrasse basse et de l'escalier menant au jardin, de sorte à conserver les aménagements paysagers du reste du jardin,
  - nécessite la prolongation des murs séparatif de gauche et de droite, ainsi qu'une légère rehausse du mur mitoyen (n° 280) afin de permettre l'aménagement d'une extension présentant 2 toitures à 1 versant, et aménagées de manière paysagère (toitures vertes extensives), au profit tant de la composition de la façade, que du respect des constructions voisines ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hauteur de la construction mitoyenne), le projet :
  - s'inscrit dans les profils des constructions voisines, mais nécessite toutefois de légères modifications aux murs séparatifs, engendrant une perte d'intimité de part et d'autre du bien. Il s'indique dès lors de favoriser la plantation et l'entretien de haies séparatives au droit des constructions ;

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

- réduire de manière significative la largeur de la lucarne en façade avant, et l'inscrire davantage en retrait par rapport au plan de la façade, afin de l'inscrire dans la composition verticale de la travée principale de cette façade, voire supprimer cette lucarne au profit d'une fenêtre de toit ;
- modifier les aménagements intérieurs du niveau sous toit en conséquence en privilégiant de localiser la salle de bain au vers le centre de l'espace ;
- opter, en ce qui concerne les intervention effectuées en façade avant, pour des menuiseries en bois (y compris pour la lucarne éventuelle), respectant la typologie d'origine (divisions, impostes, ...) ;
- placer la citerne d'eau de pluie sous la terrasse basse, dans le respect, notamment des objectifs du projet de Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux ;
- aménager les limites mitoyennes, au droit de la cour basse et de l'escalier menant au jardin, de sorte à garantir une zone de pleine terre de 60 centimètres de large et de permettre la plantation et l'entretien de haies vives ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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 ;

La Commission de concertation attire l'attention du demandeur quant au fait qu'il serait approprié de restaurer la brique apparente de la façade avant, laquelle a été peinte sans autorisation préalable ;

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 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-42499-2015- Enquête n° 038/16**  
**Demandeur : Monsieur Alain Darimont**  
**Situation : Rue Vanderkindere 224**  
**Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42499-2015 introduite le 28/10/2015 par Monsieur Alain DARIMONT et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Vanderkindere 224 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation le long d'un espace structurant ;

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

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

○ application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n° 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- non-respect de l'article n° 6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la propriétaire de la maison voisine de gauche, rue Vanderkindere 222, fait des remarques suivantes :*

*Le nouvel aménagement vitré monte fort haut. Il n'y a aucune modification quant aux matériaux employés. La nouvelle structure vitrée, importante en longueur est prolongée d'une terrasse qui avance jusqu'à 3,7 m. L'escalier, qui sera emprunté, démarre du milieu de cette terrasse d'un point à peine moindre d'environ 3m. Le mitoyen se termine par une cloison. Il y aura pour elle une perte d'intimité avec un surplomb important et d'autre part, un problème esthétique avec cette palissade. Un muret plus une grille agrémentée de plantes serait beaucoup plus agréable ;*

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

28/10/2015 : dépôt de la demande ;

16/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/03/2016 au 21/03/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/04/2016 : Séance publique de la Commission de Concertation et vu les explication données en séance par le demandeur au sujet de la gestion des vues par rapport à la maison voisine de gauche ;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée à l'alignement et en ordre continu, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre l'avenue Brugmann à l'Ouest et la rue Franz Merjay à l'Est ;
- Cette portion d'axe structurant du Nord de la Commune comprend des commerces de proximité ou de services, ainsi que plusieurs garages automobiles.

- Des maisons d'habitation alternent avec cette offre commerciale ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est une maison unifamiliale présentant un gabarit R + 1 + Toiture à versants. Le niveau du jardin est situé en contrebas de l'étage du rez ;
- L'immeuble voisin de droite présente un gabarit beaucoup plus important, tant en hauteur qu'en profondeur. Le rez est affecté à un garage d'équipements automobile et les étages, en logements ;
- L'immeuble voisin de gauche est affecté en logement(s) et présente la même typologie. Une annexe sous forme de auvent figure en façade arrière, au rez (1<sup>er</sup> étage par rapport au niveau du jardin). La terrasse couverte dispose de vues non conformes aux dispositions du Code Civil depuis la maison voisine vers le bien faisant l'objet de la demande ;
- La parcelle est étroite, et est compensée par la présence d'un jardin paysager de belle profondeur s'étendant jusqu'à la limite communale d'Ixelles ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le projet prévoit :
  - La construction d'une nouvelle pièce de séjour sur la terrasse actuelle du rez-de-chaussée et d'une nouvelle terrasse sur structure légère ;
  - L'aménagement d'un espace sous la nouvelle terrasse, utilisé comme espace de rangement et abri de vélos couvert ;
  - La rehausse du mur mitoyen avec le n° 222, au droit de la toiture de la terrasse voisine, et le prolongement plus léger de ce dernier au droit de la terrasse du projet ;
  - L'amélioration de l'habitabilité des chambres sous toiture et combles, et leur accessibilité, en réaménageant le palier du 2<sup>ème</sup> étage pour permettre l'accès de 2 chambres et 1 salle – de – bain, et de 1 chambre dans les combles ;
  - La création de lucarnes en toiture (façade avant et façade arrière) pour les besoins des espaces sous combles ;
  - La rehausse du plancher de la chambre sous toiture du 2<sup>ème</sup> étage, pour permettre une vue sans obstruction vers l'extérieur ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, et l'accès des espaces de vie vers le jardin ;
- L'extension et la cuisine fonctionneront comme espace tampon entre les 2 espaces de séjour en enfilade existants et la nouvelle terrasse ;
- Le volume d'extension basse sera matérialisé de manière transparente (métal déployé), et s'inscrit entre le mur mitoyen et la maison existante ;
- Le projet apporte de la cohérence à la façade arrière de la maison, tout en permettant d'y inscrire une terrasse accessible depuis le rez haut, et un accès confortables vers le jardin situé en contrebas ;

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

- Le projet propose une modification peu importante du profil du mur mitoyen du côté de la maison voisine de droite, disposant également d'une extension à ce niveau. Tans l'ensoleillement que les vues du 1<sup>er</sup> étages sont garantis ;
- Les aménagements prévus sous la terrasse et dans le prolongement de l'escalier extérieur (abri pour vélos) n'entraveront pas l'utilisation des espaces de caves ;
- La terrasse s'inscrit au droit d'un aménagement de ce type au niveau de la maison voisine de droite ;
- Les lucarnes proposées en façade avant et en façade arrière conservent la lisibilité des toitures dans lesquelles elles s'inscrivent ;
- Les aménagements prévus en partie supérieure de la toiture permettent l'aménagement d'une chambre à coucher supplémentaire aux dimensions réduites ;



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

- En ce qui concerne les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne),:
  - l'extension s'avance au-delà de la profondeur de la maison voisine de gauche afin de pouvoir aligner les espaces de vie et positionner la cuisine le long du mur mitoyen de droite ;
  - la demande propose l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement des espaces d'habitation de l'étage supérieur, ainsi que la création d'un escalier menant au jardin inférieur. Cette option nécessite une rehausse au droit du mur mitoyen de gauche, risquant d'enclaver d'avantage la maison voisine, ce qui n'est pas souhaitable, et qu'un accord entre propriétaires voisins peut-être aménagé, indépendamment de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme ;
  - la demande propose une extension des espaces de vie largement vitrée, mais s'inscrivant dans l'emprise des constructions et des murs mitoyens existants, tout en garantissant l'intimité de chaque parcelle ;
  - la demande aménage l'extension menant au jardin, de manière oblique par rapport au parcellaire, ce qui réduit les vues directes vers les habitations voisines, et contribue à générer des espaces extérieurs qualitatifs, et bien proportionnés en comparaison à la faible profondeur de la parcelle ;

Considérant que la demande telle que présentée répond au bon aménagement des lieux ;

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 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2015**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-42477-2015- Enquête n° 8/16**

**Demandeur : Madame Sophie Ullens de Schooten Whettnall**

**Situation : Avenue Henri Pirenne 21**

**Objet : la création d'une piscine, d'un pool-house, d'un local technique et la modification de la couleur de l'enduit de façade – art 126/1, al 4**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42477-2015 introduite le 15/10/2015 par Madame Sophie Ullens de Schooten Whettnall et visant la création d'une piscine, d'un pool-house, d'un local technique et la modification de la couleur de l'enduit de façade sur le bien sis avenue Henri Pirenne, 21;

Vu la demande modifiée en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT du 03/03/2016 et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de concertation ;

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

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

o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- o application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2016 au 01/02/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o *les bâtiments techniques et pool house sont implantés à une distance de la mitoyenneté non compatible avec l'intimité des voisins ou de l'entretien des haies,*
- o *la nature du sol exige des mesures de protection et de soutènements particuliers,*
- o *l'implantation du Pool house est fort proche de la mitoyenneté n°21/23 (à 1.39 mètre),*
- o *le pool house se trouve à 5.50 mètres de la terrasse de la réclamante, elle estime que c'est trop proche,*
- o *proposition de mettre ces locaux de l'autre côté du bassin,*

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

15/10/2015 : dépôt de la demande

22/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/01/2016 au 01/02/2016 inclus : enquête publique

17/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation : avis FAVORABLE unanime conditionnel en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme

03/03/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de concertation

Vu les avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 18/01/2016

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons jumelées, mitoyennes ou d'immeubles à appartements,

- Dans ce quartier, l'avenue Pirenne est étroite et pavée,
- La maison n°21 sur laquelle porte la demande a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-41282-2013, délivré le 18/02/2014 et en vigueur, autorisant la transformation de la maison,
- Le jardin de la maison est profond et large en son centre, occupant une belle partie de l'intérieur d'îlot, jusqu'au fond des terrains de l'avenue Coghén,
- Vu la pente de l'avenue de Floréal, le relief du terrain est important en intérieur d'îlot, ancienne carrière de sable,
- La limite ouest de la parcelle est constituée d'un talus profond, représentant la grande différence de niveau entre les jardins de l'avenue Coghén et ceux de l'avenue Pirenne,

**Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur les actes et travaux suivants :**

- La modification du permis d'urbanisme n°16-41282-2013 en vigueur en ce qui concerne la couleur de l'enduit de façade,
- La construction d'une piscine de 21.5 mètres de long et 4 mètres de large,
- La construction d'une cabane (3.5 m. x 3.5 m.) abritant les installations techniques,
- La construction d'un pool house (5.2 m. x 3.8 m.),

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

- en matière de programme :
  - la création d'une piscine non couverte, se voit accompagnée de la construction de deux cabanons, l'un pour aménager un pool house et l'autre comme local technique,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la piscine s'inscrit dans la profondeur du jardin tout en gardant une belle part du jardin d'agrément,
  - les deux cabanons sont implantés le long de la limite est de la parcelle, à proximité de la limite de la parcelle du n°23 alors que le jardin se développe largement vers l'Ouest et le cœur d'îlot,
  - les deux cabanons sont dès lors fort proches de la maison voisine n°23 qui est implantée plus en recul, ainsi que de sa terrasse,
  - le pool house est situé à l'intérieur de la haie de taxus, accompagné d'une terrasse,
  - le cabanon technique est implanté à 0.25 mètre de la limite du terrain, sans préciser aux plans la nature de la limite du terrain (haie selon les photos aériennes),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin présente une grande superficie de sorte que la piscine n'en compromet pas la qualité végétale ou d'agrément,
  - la piscine est implantée au niveau 'haut' du jardin,
  - le plan ne mentionne pas le relief du terrain qui est très important en intérieur d'îlot, descendant en gradin vers les fonds de terrain de l'avenue Coghén,
  - un prunus serrula est situé très proche de la limite latérale du terrain. La terrasse du pool house est située sous sa couronne, ce qui porte atteinte à ses racines,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - vers égout,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les cabanons sont en bardage de bois foncé, chassis en bois peint,
  - la teinte du crépi en vieux rose de la maison est la couleur d'origine de la maison et le demandeur souhaite la conserver,
  - une pompe à chaleur est placée au Sud du bassin, en dehors des cabanons, ce qui risque de créer des nuisances sonores,

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - la demande porte atteinte à l'intérieur d'îlot et à la tranquillité de la parcelle voisine,

- le projet opte pour une implantation très proche de la limite de la parcelle (0.21 à 0.25 mètre de la limite pour le local technique), ce qui ne permet pas de conserver la haie, ou de l'entretenir en suffisance,
- le pool house est également implanté à proximité de la terrasse du n°23, mais à l'abri d'une haie de taxus existante, elle-même à l'arrière de la haie mitoyenne,

**Considérant que la demande telle qu'introduite devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- déplacer le cabanon technique
- présenter le projet sur la parcelle complète, en indiquant le relief et les haies mitoyennes,

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03/03/2016 :**

**Que la demande modifiée:**

- ne rencontre pas l'avis unanime de la Commission de concertation de déplacer le cabanon technique à 2 mètres de la limite de la parcelle, ou le placer en sous-sol du pool house,

**Que la demande modifiée :**

- justifie que l'installation en sous-sol n'est pas réalisable car le cabanon est placé sur la citerne d'eau de pluie,
- propose de déplacer le cabanon de 0.75 mètre selon le plan vers la piscine, et de le reculer de 0.56 mètre vers le fond du jardin, ce qui laisse 2 mètres entre le cabanon et la margelle de la piscine, à défaut de quoi, selon le demandeur elle serait trop près de la margelle de la piscine (à environ de 1 mètre),
- propose de le placer à l'arrière d'une seconde haie et de couvrir le cabanon d'une toiture verte,
- propose d'enfoncer un peu le cabanon dans le sol de manière à être légèrement plus bas que la haie,
- propose de supprimer les baies de la façade arrière, afin de limiter au mieux le bruit,
- propose une nouvelle haie sous la couronne du prunus serrula,

**Considérant que dès lors, la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :**

- Le doublement de la haie laisse un espace de 0.30 mètre minimum entre les haies, ce qui laisse peu de place pour entretenir la haie mitoyenne, peu de soleil pour son développement ou son maintien et peu de possibilité pour le développement de la nouvelle haie de taxus,
- Le doublement de la haie sous le prunus serrula ne semble pas compatible avec les racines de l'arbre, si près de son tronc,
- L'arbre fraxinus pendula situé sur le terrain voisin de gauche n'est pas correctement implanté étant donné que selon le plan, il est situé à moins de 3 mètres de la limite du terrain et a un port symétrique, alors qu'en réalité cet arbre penché à un port asymétrique vers le n°23 et est situé à 4.25 mètres de la limite du terrain. Il est donc erroné d'annoncer qu'il cachera le cabanon technique,
- Le bruit est réduit par la suppression des baies situées en façade arrière,
- Le cabanon est couvert d'une toiture verte,
- La pompe à chaleur n'est pas protégée par un cabanon, les caractéristiques techniques ne sont pas fournies (KW, niveau sonore), ce qui ne permet pas d'en déduire les émissions de bruit,

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

- préciser les caractéristiques techniques de la pompe à chaleur (KW, niveau sonore),
- placer le cabanon technique et le pool house à 2 mètres de la limite latérale gauche du terrain,

- déplacer la piscine à 8.50 mètres de la limite latérale du terrain, ce qui permet de mieux gérer l'aménagement des abords, et les distances entre les installations et la piscine d'un côté et la limite du terrain de l'autre,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'implantation doit être légèrement modifiée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les distances entre les installations et la piscine d'un côté et la limite du terrain de l'autre doivent être plus grandes,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**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 13/04/2016**

**objet n° 15**

**Dossier 16-42427-2015**

**Demandeur : Monsieur Frédéric Paul-Ferreira-Gameiro**

**Situation : Avenue de Foestraets 19**

**Objet : la transformation lourde et l'extension d'une habitation isolée, ainsi que la construction d'un second bâtiment, à rue, comprenant une piscine, les garages, et un logement de fonction**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42427-2015 introduite le 31/08/2015 par Monsieur Frédéric PAUL-FERREIRA-GAMEIRO, et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en date du 24/02/2016, et visant la transformation lourde et l'extension d'une habitation isolée, ainsi que la construction d'un second bâtiment, à rue, comprenant une piscine, les garages, et un logement de fonction sur le bien sis Avenue de Foestraets 19 ;

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

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

- art. 1.3 et 2.3.3 – implantation ;
- art. 1.3.4 et 2.3.4 - hauteur de la construction ;

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

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

○ dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS n° 48 bis & ter - SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993, en matière de :

A. art. 1.3 et 2.3.3 – implantation ;

B. art. 1.3.4 et 2.3.4 - hauteur de la construction ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2015 au 02/11/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portaient sur les aspects suivants :

- Des voisins proches écrivent pour exprimer leur grande appréhension pour l'extension de la maison en lot de fond, dont l'agrandissement envisagé en hauteur, leur portera, s'il se réalise, un grand préjudice, quant à la privacité dans leur jardin à laquelle ils ont droit à la perte définitive de son ensoleillement, déjà actuellement réduit par la bâtisse existante. Ils s'opposent pour ces raisons à une dérogation pour les articles 1.3, 2.3.3 et 2.3.4. La règle des 35° ne leur semble pas respectée pour la façade Nord (moins de 10 m du mitoyen sur la partie haute), et également pour la façade Ouest (moins de 10 m, dérogeant à l'implantation). Quant au gabarit en hauteur, il leur semble lire qu'au-delà de 40 mètres : « un troisième niveau » ne soit pas autorisé, et « une hauteur maximale de 7 m mesurée au plus bas du terrain sur tout le pourtour du bâtiment », ne soit pas respectée.

Ils demandent qu'il soit vérifié un détail sur le plan en ce qui concerne un avant toit supposé par l'ombre qui y est dessiné sur la façade Nord, mais dont ils ne retrouvent plus le dessin sur le profil de la façade Est. Ils supposent qu'il ne sera pas construit, vu qu'alors il ne respecterait pas la règle des 35°. Ils envoient en annexes les schémas qu'ils pensent être d'application pour ce point. Ils demandent d'obtenir un plan de toiture avec indication des limites de la parcelle pour comprendre ce détail ;

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 18/11/2015, a reporté son avis ;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en séance du 16/12/2015 ;

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

31/08/2015 : dépôt de la demande ;

08/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

19/10/2015 au 02/11/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/11/2015 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté ;

16/12/2015 : avis défavorable de la Commission de Concertation ;

Vu l'avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 ;

Considérant qu'en l'espèce, la demande n'étant pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 du CoBAT, l'article 126 § 7 du CoBAT s'applique,

Que le CoBAT dispose qu'en pareil cas :

1. l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis,

2. le collège des Bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande.

24/02/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de Concertation ;

**Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :**

○ l'avis du Service Vert, sollicité le 08/03/2016, et non réceptionné à ce jour ;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 08/03/2016, et non réceptionné à ce jour ;

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

○ Vivaqua le 19/10/2015 ;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

○ La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Foestraets, à proximité de l'angle que forme l'avenue avec l'avenue Wellington, située au Sud / Ouest ;

○ La construction existante est implantée à proximité du bien situé au n° 16 de l'avenue Wellington ;

○ Le bien faisant l'objet de la demande a subi plusieurs transformations dont 2 plus importantes à partir de 1996, ce qui a notamment permis la construction de la piscine situées en façade Est ;

○ La parcelle faisant l'objet de la demande présente un jardin paysager de grande profondeur orienté au Sud et à l'Est, lequel comprend quelques beaux arbres ;

○ Le bâti est relativement peu dense au cœur de l'îlot et les limites séparatives de parcelles sont matérialisées par d'importantes frondaisons arbustives ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite proposait les actes et travaux suivants :**

La demande telle qu'introduite vise la transformation d'une maison d'habitation et la construction d'un petit bâtiment annexe abritant un garage, une piscine et une conciergerie, et propose :

○ Le projet rénove la villa existante et lui ajoute un étage en retrait ;

○ Pour ce qui concerne le bâtiment secondaire (garage et piscine), celui-ci s'implante :

○ à 5 m 80 de la limite mitoyenne Est, en son point le plus proche de celle-ci (en effet, la limite étant oblique, la distance varie et nous prenons en considération la distance

la plus faible). Il faut remarquer que cette limite mitoyenne représente le fond de jardin des bâtiments voisins (qui se situent alignés sur l'Avenue Fond Roy, perpendiculaire) ;

- à 5 m de l'alignement des bâtisses à front de voirie.
- Le bâtiment secondaire ne se retrouve à proximité d'aucune construction sur les parcelles voisines. Par ailleurs, il représente une faible hauteur ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :**

- Le projet s'implante sur un ensemble de parcelles qui offre une surface totale de 3.536m<sup>2</sup> ;
- La villa a été érigée avant l'entrée en vigueur du PPAS 48 bis et ter. Sa situation n'est donc pas tout à fait conforme pour ce qui concerne, principalement, son implantation ; mais le PPAS prévoit un régime spécifique aux constructions qui lui sont antérieures (articles 6.0 et suivants) ;
- Le projet tend à rendre plus cohérent la construction existante, en supprimant les extensions récentes afin de lui conférer une lecture plus contemporaine ;
- Le programme se situe à cheval sur deux zones : la zone d'habitation en ordre ouvert (articles 1.0 et suivants) et la zone Foestraets (article 4.0 et suivants). La zone Foestraets est soumise à un régime identique à celui de la zone d'habitation en ordre ouvert hormis pour la question de la densité. Dès lors, le demandeur a pris en compte de découpage de la parcelle en fonction de ces spécificités et des variations de densités prescrites par le PPAS en vigueur ;
- La parcelle concernée par le projet doit être divisée en deux sous-parties qui correspondent à deux zones différentes au sein du PPAS 48 :
  - La zone « Habitat dans la verdure » dont la surface s'étend approximativement sur 3.281 m<sup>2</sup> depuis la rue Foestraets ;
  - La zone « Pastur / Foestraets / Fond'Roy » qui avoisine une surface de 255 m<sup>2</sup>.
- Le projet prévoit des transformations et constructions permettant l'aménagement d'espaces présentant de belles qualités d'habitabilité ;
- Le projet prévoit d'ajouter un étage au bâtiment existant en le transformant de Rez+1 à Rez+2. Le bâtiment est entouré bordé, à gauche, d'un immeuble à appartements d'un gabarit de Rez + 3 et, à droite, d'une maison de Rez + 1. Le projet s'inscrit donc, avec un gabarit de Rez + 2, dans la moyenne de ces bâtiments, ainsi que dans les gabarits de plusieurs constructions environnantes ;
- Le gabarit moyen environnant étant de Rez + 1 + T, avec son gabarit de projeté Rez + 1 + 1 étage en retrait avec toit plat, le projet de transformation de la maison existante respecte dès lors cette moyenne ;
- En ce qui concerne le programme de la demande :
  - La zone d'habitation en ordre ouvert impose 1 logement par 7 ares de terrain, alors que la zone Foestraets en autorise 1 par 4 ares. Par ailleurs, les deux zones imposent un maximum de 4 logements par volume construit ;
  - Le projet comporte deux logements, si on compte la conciergerie comme une unité à part entière, pour une superficie de plus de 35 ares ;
- En ce qui concerne la densité bâtie :
  - La densité autorisée s'exprime en rapport plancher/sol, à calculer conformément aux définitions spécifiques insérées dans le PPAS. Les constructions s'implantent sur toutes les zones créées par le PPAS, il convient de cumuler trois règles :
    - Une densité de 0,30 pour la parcelle 2V21, en deçà de la limite de 40m à compter de l'alignement des bâtisses (sur les Avenue de Foestraets et Wellington) ;
    - Une densité de 0,25 pour la parcelle 2V21, au-delà de cette limite de 40m ;
    - Une densité de 0,45 pour toute la parcelle 6F11.
  - Le calcul de la densité autorisée nous conduit à additionner :
    - $0,30 * 2.606m^2 = 781m^2$
    - $0,25 * 675m^2 = 168,75m^2$



- $0,45 * 255\text{m}^2 = 114,75\text{m}^2$
- Total autorisé :  $1.065,30\text{m}^2$
- Le projet offre une surface de plancher de  $1.064,76\text{m}^2$ , pour une superficie de parcelle de  $3.536\text{m}^2$  ;
- En ce qui concerne le taux d'occupation au sol des constructions sur la parcelle :
  - Comme pour la densité, le projet conjugue deux prescriptions différentes en-deçà et au-delà de la limite de 40 m à compter de l'alignement des bâtisses :
    - Hors sol :
      - En deçà de la limite de 40m : l'occupation du sol ne peut dépasser, un ratio de  $1/6$  de la superficie nette de la parcelle hors sol ; soit  $1/6 * 2.700\text{m}^2 = 450\text{m}^2$
      - Au-delà de la limite de 40m : le ratio s'élève à  $1/7$ , soit  $1/7 * 836\text{m}^2 = 119,43\text{m}^2$ 
        - OS autorisée :  $569,43\text{m}^2$
        - OS du projet :  $563,547\text{m}^2$
    - Sous sol
      - En deçà de la limite de 40m : l'occupation du sous-sol ne peut dépasser, un ratio de  $1/5$  de la superficie nette de la parcelle hors sol ; soit  $1/5 * 2.700\text{m}^2 = 540\text{m}^2$
      - Au-delà de la limite de 40m : le ratio s'élève à  $1/6$ , soit  $1/6 * 836\text{m}^2 = 139,33\text{m}^2$ 
        - OSS autorisée :  $679,33\text{m}^2$
        - OSS du projet :  $525,94\text{m}^2$
  - Le PPAS impose enfin que « *pour les constructions souterraines ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites parcellaires de minimum de 5 m doit être observé* ». Cette distance est respectée dès lors que le nouveau bâtiment, qui est composé de sous-sol, se situe à 5m de la limite parcellaire ;
  - Pour ce qui concerne le maintien du caractère perméable et verdurisé de la parcelle, le taux d'imperméabilisation s'élève à 18%.
  - La collecte des eaux pluviales, à soumettre à l'approbation du Service Technique de la Voirie, est traitée par la pose de de deux citernes de 10.000 litres respectant le prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en la matière :
    - Villa :  $289 \text{ m}^2 * 33 \text{ l/m}^2 = 9.537$  litres ;
    - Construction secondaire :  $275 \text{ m}^2 * 33 \text{ l/m}^2 = 9.075$  litres ;
  - le projet prévoit le maintien de la végétation visant à isoler les bâtiments des vues voisines et à préserver le caractère vert et isolé des constructions. Toutefois, la demande est muette quant à l'essence des arbres à abattre tant en en zone de recul que sur le reste de la parcelle, et les plans d'implantation ne font pas figurer les aménagements paysagers sur l'entièreté de la parcelle ;
  - en ce qui concerne l'offre en stationnement, le projet prévoit 4 emplacements de parcage couverts et 3 emplacements de stationnement à l'air libre. Ces derniers sont prévus à proximité directe de la limite séparative avec les parcelles ayant accès depuis l'avenue Wellington, ce qui ne constitue pas le bon aménagement des lieux, vu la proximité avec les maisons d'habitation et le peu d'intégration de ces emplacements à l'environnement paysager que devrait constituer cet intérieur d'îlot planté. Les emplacements représentés en zone de recul devant la maison secondaire doivent également être supprimés dans un souci de continuité paysagère de cette zone de frondaison ;
  - En ce qui concerne l'esthétique des constructions, aucune restriction de matériaux n'est imposée par le PPAS. Le projet présente une allure contemporaine et légère s'inscrivant dans le cadre environnant. De plus, l'immeuble transformé se fondera dans la verdure et ne sera que très peu visible de la voie publique. Toutefois, il s'indique de pratiquer davantage d'ouvertures en façade principale pour la maison secondaire, laquelle présente une façade pratiquement aveugle du côté de l'avenue de Foestraets ;

**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'implantation (articles 1.3 et 2.3.3) – dérogation liée à la situation existante de la villa – absence de dérogation pour le bâtiment secondaire :
  - Pour ce qui concerne l'implantation, il convient de conjuguer les règles de l'article 1.3 (en-deçà de la limite de 40 m à compte de l'alignement des bâtisses) et 2.3.3 (au-delà). L'analyse de la conformité au PPAS est réalisée en cumulant les règles ;
    - Positionnement de l'immeuble : dérogation dérivant de l'implantation historique de la villa :
      - Zone en-deçà de la limite de 40 m : le PPAS indique que l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par :
        - Un recul de l'alignement des bâtisses de minimum 5 m : ceci est respecté.
        - Un recul latéral de limite parcellaire de minimum 5 m, avec  $L = H$  ( $L$  : 5 m minimum –  $H$  : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne) ;
        - Un recul arrière de la limite parcellaire de minimum : 8 m avec  $L = 2 H$  ( $L = 8$  m minimum –  $H$  : hauteur bord supérieur de la corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond.) :
          - la construction nouvelle (secondaire) respecte ces deux dernières impositions ;
          - en revanche, le bâtiment existant (principal) est situé à une distance de 4 m de la limite parcellaire (pour la limite latérale), soit une distance inférieure au minimum prescrit, mais l'étage en recul se situe lui à plus de 7,2 m de la limite mitoyenne. Le bâtiment étant historiquement implanté à proximité de la limite mitoyenne, la dérogation à l'implantation peut s'envisager aux motifs suivants :
            - la dérogation résulte d'une situation existante de droit dérogatoire ;
            - l'application de cette prescription 1.3 résulte de l'implantation d'un étage de faible surface au sommet du bâtiment et de la création d'une extension implantée sur l'actuelle piscine ; ce qui excède légèrement la clause de sauvegarde prévue à l'article 6 du PPAS ;
            - le projet ne prévoit aucun réel rapprochement de la construction existante, ni aucune extension en direction d'une construction voisine, qui aurait pour effet d'aggraver la dérogation existante ;
            - la construction permet néanmoins de conserver des espaces de plantations de transition qualitatifs permettant la juxtaposition du projet avec les constructions voisines existantes ;
      - Zone au-delà de la limite de 40 m : cette zone ne vise qu'une petite portion du bâtiment existant (coin Nord). Le PPAS indique que l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par un recul depuis les limites mitoyennes de minimum 10 m ; la portion du bâtiment existant tombant dans cette zone se trouve dans cette zone. Comme pour la prescription 1.3, la dérogation peut être motivée par le fait que le bâtiment étant historiquement implanté à proximité de la limite mitoyenne, ainsi que :
        - l'application de cette prescription 2.3.3 résulte de l'implantation d'un étage de faible surface au sommet du bâtiment et d'une extension implantée sur l'actuelle piscine, ce qui excède légèrement la clause de sauvegarde prévue à l'article 6 du PPAS ;
        - le projet ne prévoit aucun rapprochement de la construction existante, ni aucune extension en direction d'une construction voisine, qui aurait pour effet de réduire la distance existante ;
        - la construction respecte les exigences du RRU et du Code civil, certes moins strictes que le PPAS ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au gabarit (articles 1.3.4 et 2.3.4) – dérogation dérivée de la situation existante :

- Pour le gabarit également, une distinction doit se faire pour les constructions en fonction de la limite de 40 m depuis l'alignement des bâtisses.
  - En deçà : l'article 1.4 prescrit une hauteur de deux étages sur rez-de-chaussée, soit trois niveaux ou une hauteur de 10,50 m maximum.
  - Au-delà : l'article 2.3.4 impose des règles plus strictes :
    - La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7 m maximum ; cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7 m en aucun point.
    - La forme de la toiture est libre. Cependant, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles.
  - Pour ce qui concerne le bâtiment secondaire, le projet est conforme aux prescriptions existantes ;
  - Pour la villa existante, la pyramide de 35° qui ne concerne qu'une partie arrière du bâtiment ne peut être respectée et une dérogation est sollicitée pour les motifs suivants :
    - La dérogation découle de l'implantation historique de la villa, antérieure au PPAS et se fonde donc sur des droits acquis ;
    - Cette dérogation ne concerne que la partie arrière du bâtiment qui ne préjudicie pas les vues et l'intimité des bâtiments environnants ;
    - Cette dérogation est limitée vu la surface restreinte de la partie du bâtiment située au-delà de la limite des 40 mètres ;
    - Cette dérogation permet de préserver les qualités architecturales et les lignes du projet qui offre des arrêtes marquées qu'il eût été regrettable d'amputer.
  - Toutefois, cette option intervient à proximité directe des maisons d'habitation implantées le long de l'avenue Wellington et à l'Est de ces dernières, ce qui n'est pas souhaitable. De plus, l'étage supérieur comprend de nombreux espaces pouvant être compactés. Il s'indiquerait dès lors de limiter la dérogation du côté des maisons voisines en réduisant l'étage en toiture de 5 mètres et en supprimant les débordements de toiture, contribuant à l'impact volumétrique de la construction ;

**Considérant en outre l'avis défavorable de la Commission de Concertation, rendu en date du 16/12/2015, et libellé comme suit :**

Suite à la visite effectuée sur place par les membres de la Commission de Concertation, en date du 25/11/2015, il s'avère que les documents joints à la demande présentent les lacunes et incohérences suivantes :

- Les différents plans et coupes ne mentionnent pas le relief du terrain, or, il s'avère que le site présente un important dénivelé vers l'arrière, et que le projet, tel que présenté, mentionne un terrain pratiquement plat. Dès lors, la demande est muette quant à une dérogation très importante, au regard du prescrit du PPAS en matière de gabarit et de respect du rapport de la hauteur du bâtiment en fonction des retraits latéraux aménagés, et engendrée par les remblais nécessaires à la réalisation du projet ;
- Les plans et documents joints à la demande ne font pas égard d'un bouquet d'arbres de grande valeur, implanté en bordure de parcelle, et au droit de l'implantation de la construction secondaire ;
- La maison existante présente des aspects patrimoniaux à conserver et une belle cohérence architecturale, auxquels un projet de transformation et d'extension pourrait contribuer ;

Faute de documents relevant de la nature exacte des travaux envisagés, la Commission de Concertation ne peut se prononcer favorablement sur la demande telle qu'introduite.

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 24/02/2016 :**

Considérant que les plans modifiés proposent :

- De décaler vers le Sud l'étage supplémentaire en recul de la villa principale ;
- De décaler vers l'Est la construction secondaire ;
- Un aménagement paysager détaillé de la propriété avec suppression de parkings extérieurs et amélioration de l'accès à rue de la construction secondaire ;
- Une amélioration de l'esthétique de la façade à rue de la maison secondaire ;

Considérant que les modifications apportées à la maison principale répondent notamment aux remarques des propriétaires des terrains voisins :

Que ces réclamations avançaient :

- Un risque de perte d'ensoleillement ;
- Un risque de perte d'intimité ;
- Que les dérogations sollicitées pour la hauteur et le gabarit du bâtiment et, en particulier l'étage en recul supplémentaire proposé (règle d'une façade de 7 mètres maximum dans la zone au-delà des 40 mètres – pyramide à 35° - implantation par rapport aux limites mitoyennes) ;

Considérant que le projet répond à ces remarques et objections :

- L'ampleur des dérogations est réduite par le glissement de l'étage en recul de la villa principale vers le Sud, en quittant la zone au-delà des 40 mètres ;
- L'impact sur l'ensoleillement est nul, et une étude à ce sujet est jointe à la demande modifiée ;
- Le projet prévoit des abattages complémentaires qui rendent aux voisins la lumière du soleil dans leur jardin et libèrent, à leur demande, leur vue sur la villa principale ;
- Les propriétaires de la parcelle voisine (avenue de Wellington, 14) ont, par écrit, confirmé leur accord sur le projet modifié ;

Considérant que les modifications répondent aux questions soulevées par la Commission de Concertation :

○ En ce qui concerne le relief du terrain :

- Le projet modifié reprend dans le détail le profil du sol. Il comprend désormais des coupes du terrain et le profil des immeubles voisins ;
- Le projet modifié réduit la dérogation quant à la hauteur et au gabarit grâce au glissement du second étage en-dehors de la zone du PPAS tracée au – delà des 40 mètres de l'alignement des bâtisses ;

○ En ce qui concerne les arbres :

- Le demandeur a fait réaliser un inventaire phytosanitaire complet de tous les arbres de la propriété (voir étude d'ALIWENN ;
- Le demandeur a produit un plan paysager réalisé par le bureau SLAP, qui indique avec précision les arbres à conserver, les arbres à abattre pour motif phytosanitaire et de sécurité, ainsi que les arbres à replanter ;
- En outre, le projet modifié décale légèrement la construction secondaire (au maximum en fonction des règles d'implantation du PPAS), pour ne pas gêner les arbres maintenus, et ceux qui sont replantés. Un maximum d'arbres sera maintenu le long de la rue de Foestraets ;
- Le projet modifié détaille les arbres de la propriété et leur état phytosanitaire, propose un programme d'abattage et de replantation précis et motivé, prévoyant 42 nouveaux feuillus dont d'importants chênes de 60 à 70 cm de circonférence, qui encadreront la construction secondaire ;

○ En ce qui concerne le patrimoine et l'aspect architectural de la maison existante :

- Le demandeur a procédé à une analyse du bâtiment et à un reportage photographique. Le bâtiment a été transformé et agrandi à au moins 4 reprises par des propriétaires et des architectes différents ;
- Il ne subsiste plus aucun aménagement intérieur ou extérieur antérieur à 1984, date d'un des derniers projets d'agrandissement. L'aspect de la maison actuel remonte à 1996, date de la dernière transformation lourde et extension. Par ailleurs, les projets d'aménagement antérieurs découlaient d'une position erronée de la rose des vents sur les plans d'origine ;

- Les plans modificatifs indiquent clairement les constructions conservées. Le projet modifié conserve certaines pièces et une distribution respectant l'esprit du bâtiment, tout en améliorant substantiellement la luminosité et l'habitabilité des pièces (correction des erreurs d'orientation précédentes) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

- Le projet assure une séparation des eaux pluviales et des eaux usées, ainsi que des bassins d'orage ;
- En outre, le projet organise un dispositif d'infiltration naturelle des eaux de ruissellement dans le jardin, au creux d'un croissant tracé par un merlon, harmonieusement intégré dans la plan paysager du projet ;
- Cette proposition s'inscrit dans les objectifs du projet de règlement communal de gestion des eaux ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux usées :

- Le bien est équipé d'un système de collecte des eaux usées. Un collecteur est en voie d'être raccordé dans la rue ;
- Toutefois, le demandeur s'engage à construire déjà la nouvelle installation prévoyant un rejet vers l'égout, conformément aux plans présentés, en vue de pouvoir le mettre en service dès que le raccordement sera opérationnel ;
- Le projet modifié correspond donc à une situation de transition et le demandeur sollicitera, si nécessaire, le maintien de l'équipement actuel tant que le collecteur n'est pas raccordé ;

Considérant que le projet modificatif réduit l'ampleur des dérogations par le glissement du second étage vers le Sud, mais également par le remodelage du terrain au droit de l'ancienne piscine ;

Considérant que les demandes de dérogations au PPAS en matière d'implantation (article 1.3 et 2.3.3) et de gabarit (article 1.4 et 2.3.4) ont été soumises aux Mesures Particulières de Publicité du 19/10/2015 au 02/11/2015, et à l'avis de la Commission de Concertation du 16/12/2015 ;

Que la modification du projet réduit l'ampleur des dérogations aux articles 1.4 et 2.3.4. Les autres modifications du projet (glissement de la construction secondaire et amélioration du plan d'aménagement du jardin) ne créent pas de nouvelles dérogations ;

Considérant que le projet modifié répond aux remarques et objections soulevées par le projet initial. En effet, le projet modifié a recueilli l'assentiment des propriétaires voisins (avenue de Wellington, 14) qui avaient émis des objections, et il apporte une réponse motivée aux questions sous-jacentes de l'avis émis par la Commission de Concertation ;

Considérant que la demande modifiée conserve un caractère accessoire et n'emporte pas d'impact sur les autres variables du projet, de sorte à ce que l'objet du projet initial reste intact ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 du CoBAT est d'application ;

Que la demande modifiée, au vu de l'argumentaire ci-dessus, répond au bon aménagement des lieux ;

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

La B.D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n° 16**

**Dossier 16-42530-2015- Enquête n° 032/16**

**Demandeur : MGPH S.P.R.L. – c/o Madame Aurélie Maes**

**Situation : Carré Tillens de 12-12A à 13**

**Objet : la construction de 3 maisons mitoyennes unifamiliales**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 20/04/2016 dans l'attente de :

- la production d'échantillons de la tuile plate vernissée envisagée pour les façades et toitures, ainsi que de références de mise en œuvre ;
- revoir la composition de l'ensemble des 3 façades en leur conférant une identité propre et davantage intégrées au cadre bâti environnant (éviter les systématismes, revoir et réduire les proportions des baies, ...) ;
- présenter des montages photographiques permettant d'apprécier l'intégration du projet dans le contexte bâti et paysager.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n° 17**

**Dossier 16-42597-2015 - Enquête n° 27/16**

**Demandeur : S.A. Dexin c/o Monsieur Jean-Paul De Coster**

**Situation : Rue Verhulst, 35**

**Objet : la rénovation et la division d'une maison existante en 4 appartements et la construction d'un nouvel immeuble de 5 appartements, la création d'un parking en sous-sol de 9 emplacements**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42597-2015 introduite le 18/12/2015 par la S.A. Dexin c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant la rénovation et la division d'une maison existante en 4 appartements et la construction d'un nouvel immeuble de 5 appartements, la création d'un parking en sous-sol de 9 emplacements sur le bien sis rue Verhulst 35;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de la prescription particulière du PRAS, 2.5.2°, modification des caractéristiques urbanistiques,
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°6 – hauteur de la toiture, en ce que la toiture du nouvel immeuble est plus haut que celui de la maison de droite mitoyenne,
    - non-respect de l'article 4, §1, 2°, c, en ce que la construction 3 façades dépasse de plus de 3 mètres en profondeur, le profil de la maison mitoyenne de droite, au 2<sup>ème</sup> étage et toiture,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *demande que les dérogations requises soient refusées parce qu'elles ne sont pas sollicitées,*
- *la dérogation à l'article 4 du RRU: la nouvelle construction ne respecte pas les limites de profondeur du profil du seul bâti mitoyen aux 29 rues Verhulst. Aucune justification n'est avancée par le requérant à l'appui de sa demande, qui porte atteinte à la qualité de l'îlot et aux droits des propriétaires du 29 en dévalorisant la valeur marchande de leur édifice, aura pour effet d'altérer leur intimité et de déprécier leur jardin,*
- *la dérogation à l'article 6 du RRU. Ce n'est pas uniquement les maisons mitoyennes qui sont affectées par cette dérogation mais également les maisons de l'autre côté de la rue, face au projet, de petits gabarits et souffriront d'autant plus du gabarit projeté qui déroge aux règles prescrites avec pour conséquence un manque de lumière et des vues plongeantes sur leurs intérieurs,*

- *le Comité souligne à nouveau que ce projet est disproportionné par rapport à l'habitat voisin,*
- *le projet va détruire un espace vert remarquable par sa qualité paysagère et rompre ainsi un bel équilibre entre flore/faune et urbanisme, sans apporter aucun intérêt qualitatif à la perspective visible de l'espace public ou en intérieur d'îlot,*
- *la difficulté de vérifier l'affirmation faite que le bâtiment projeté respecte les articles du code civil réglementant les vues entre voisins, et demande du respect du code civil sur les vues droites et obliques et sur les enfoncements,*
- *demande de ne pas situer la porte de garage contre la mitoyenneté afin de réduire au maximum les nuisances et trouble potentiel porté au voisinage immédiat,*
- *les craintes des riverains concernant la situation des sols,*
- *les fondations superficielles des bâtiments rue Verhulst en raison de la nature sablonneux du sol risquent d'être mis à mal en raison de l'ampleur et de la nature de la construction en sous-sol du projet,*
- *demande de respecter les horaires de chantier permettant aux riverains de poursuivre une vie à peu près normale soient imposés,*

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

18/12/2015 : dépôt de la demande

10/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

07/03/2016 au 21/03/2016 inclus

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU du 28/01/2016 et joint à la demande

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé au centre de la commune mais est principalement résidentiel, composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements,
- Dans ce quartier, la rue Verhulst est étroite, à sens unique, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté,
- La parcelle de la maison n°35 sur laquelle porte la demande, comprend une maison unifamiliale à 3 façades présentant un gabarit R+2+Toiture, sur une vaste parcelle en regard du parcellaire du quartier, fermée à l'alignement de l'espace public par un mur de clôture,
- La parcelle présente plus de 28 mètres de largeur, la maison accolée au mur mitoyen de gauche a une largeur de +/- 12 mètres et laisse donc un espace non bâti du côté droit,
- Le jardin s'ouvre plus largement en intérieur d'îlot, à l'arrière du n°37 et partiellement du n°43, et traverse, sur une petite largeur, l'îlot jusque la rue du Doyenné,
- La maison de gauche (n°37) fait l'objet de la demande de PU n° 42 356 en cours de procédure,
- La maison de droite (n°29) présente un gabarit R+1+étage mansardé,

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- La rénovation et la division de la maison existante en 4 appartements et l'ajout de lucarnes et de balcon en façade arrière,
- La construction d'un immeuble de 5 appartements, de gabarit R+2+T,
- La construction d'un garage en sous-sol de 9 emplacements,
- La modification de la limite de la parcelle en vue d'agrandir les jardins des maisons de la rue du Doyenné, et un échange de terrain avec le propriétaire du n° 53 de cette rue,

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

- en matière de programme dans la maison existante :
  - la transformation de la maison en 4 appartements respecte la typologie de la maison en conservant la position centrale de l'escalier et la desserte des espaces de vie autour de celle-ci,
  - les chambres sont placées en façade avant et les espaces de vie du côté du jardin,



- au rez-de-chaussée, le projet propose 1 appartement de 2 chambres,
- au 1<sup>er</sup> étage, le projet propose un appartement de 2 chambres,
- au 2<sup>ème</sup> étage et en toiture, le projet propose 1 appartement de 1 chambre et un duplex de 3 chambres,
- en matière de programme dans le nouvel immeuble :
  - au rez-de-chaussée, le projet propose 1 appartement de 3 chambres,
  - au 1<sup>er</sup> étage, le projet propose 1 appartement de 3 chambres,
  - au 2<sup>ème</sup> étage, le projet propose 1 appartement de 1 chambre et un studio,
  - en toiture, le projet propose 1 appartement de 3 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit de la maison existante :
  - le volume de la toiture est modifié en mitoyenneté, ce qui entraîne la rehausse du mur mitoyen avec le n°37, propriété du demandeur,
  - la cour latérale arrière est fermée par une verrière,
- en matière d'implantation et de gabarit de l'immeuble à appartements :
  - au rez-de-chaussée, la largeur de l'immeuble ferme l'alignement, vu la présence d'un mur continu à l'alignement en situation existante,
  - au 1<sup>er</sup> étage, le projet crée un espace entre la maison existante et l'immeuble de sorte à permettre l'ouverture des façades latérales. La toiture plate du côté de l'immeuble est principalement aménagée en toiture verte dont la végétation sera visible de la rue,
  - au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, la profondeur est identique à celle de la maison de droite,
  - au 2<sup>ème</sup> étage et en toiture, la profondeur dépasse celle de droite de maximum 3 mètres, et après un recul latéral, présente un recul de la profondeur supplémentaire, objet de la dérogation,
  - le mur mitoyen avec la maison voisine de droite n°29 est rehaussé de +/- 1/2 niveau, objet de la dérogation,
  - la toiture présente 3 versants et une partie plate en son centre,
  - l'ascenseur est placé dans le hall d'entrée qui dispose de décors intéressants et d'une qualité spatiale avec la cage d'escalier. Cet ascenseur devrait être déplacé afin de préserver l'espace du hall commun avec toutes ses qualités spatiales et décoratives,
  - aux étages, la baie centrale de la façade latérale est bouchée, ce qu'il y a lieu d'éviter,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le plan d'implantation illustre 7 arbres,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage offre un emplacement par appartement, ainsi que du rangement suffisant pour les vélos,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - une citerne de 6.000 litres est prévue à l'arrière du sous-sol, mais le projet ne propose pas de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la limite de la parcelle est modifiée :
    - afin d'offrir de plus grands jardins aux maisons sises du n°53 au n°61 de la rue du Doyenné,
    - en opérant un échange de terrain avec la maison du n°53 Doyenné et ainsi permettre à terme de fermer le front bâti côté Doyenné,
    - ce qui permet un meilleur équilibre des zones de jardins, au profit de plusieurs maisons,
- quant à la clause archéologique:
  - vu la situation des parcelles concernées dans l'emprise du noyau villageois médiéval remontant au 12<sup>e</sup> siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 – Uccle ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il

convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille archéologique préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) : la sur-profondeur de l'immeuble à partir du 2<sup>ème</sup> étage est située au Nord de la maison voisine et ce à 3.90 mètres de l'axe mitoyen, ce qui limite fortement l'impact volumétrique de la demande sur la maison voisine. Vu l'orientation, le dépassement ne fait pas perdre d'ensoleillement à la maison voisine,
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la façade et la toiture de l'immeuble en projet dépasse de +/- 1/2 niveau le profil de la maison de droite. Ce gabarit se retrouve pour les maisons proches de la demande (n°25 et 21), de sorte qu'il s'intègre dans le gabarit général de la rue,
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), la fermeture du front bâti habille un pignon en attente. Le projet s'y intègre par le volume et une composition de façade qui s'intègre au quartier,

Considérant que le formulaire mentionne que toute dérogation non explicitement reprise est à considérer comme faisant partie de la demande ;

Vu les explications données en séance et la proposition de déplacer l'entrée du parking dans le volume de liaison plutôt que contre la mitoyenneté de droite ;

Que cette proposition améliore nettement la composition de la façade au rez-de-chaussée et supprime toute nuisance liée à l'usage du parking pour la maison de droite ;

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

- placer la rampe de garage dans la partie latérale de gauche de la nouvelle construction,
- déplacer l'ascenseur afin de conserver les qualités spatiale et décorative du hall,
- conserver les châssis de la travée centrale de la façade latérale de la villa existante, et en conséquence revoir l'aménagement intérieur,
- reculer les deux lucarnes du nouvel immeuble en façade avant de minimum 0,60 mètre afin d'en réduire l'impact volumétrique visible depuis l'espace public,
- fournir un reportage photographique plus complet de la maison existante relatif aux décors existants,
- prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 33 L/m<sup>2</sup> de toiture en projection horizontale,

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 que la rampe doit être déplacée afin de préserver des nuisances éventuelles la maison de droite,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade latérale de la maison existante doit être maintenue,

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

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

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

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

- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet n° 18**

**Dossier 16-42664-2016- Enquête n° 33/16**

**Demandeur : Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle**

**Situation : Dieweg 95**

**Objet : Installer un égouttage, paver certains chemins du cimetière, créer un bassin d'orage infiltrant et abattre 7 arbres.**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42664-2016 introduite le 26/01/2015 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle et visant à Installer un égouttage, paver certains chemins du cimetière, créer un bassin d'orage infiltrant et abattre 7 arbres. sur le bien sis Dieweg 95;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale 0.3 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en espace vert,

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

- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/01/1997,
- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03 au 21/03/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

26/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet rédigé par Bruxelles-développement urbain

07/03/2016 au 21/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis préalable émis par la CRMS
- l'avis de VIVAQUA du 15/02/2016 (sans remarque),

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le cimetière du Dieweg est un des lieux les plus insolites de la commune. Présentant à l'origine une superficie de 1.71 ha, il a été agrandi à 3 reprises. Atteignant presque 4 ha en 1988, il fut loti sur 63 ares ; il présente actuellement une superficie de plus de 3 ha,
- Il surplombe le quartier de Saint-Job,
- Le terrain est composé de sable, assez sec, il n'y a pas de stock d'eau pour la végétation,
- Les avenues sont en dolomie ou en pavés,
- Il est classé depuis le 16/01/1997, impliquant un plan de gestion,

- La gestion des eaux de pluie est une des problématiques mise en avant par le plan de gestion, approuvé le 06/12/2011, notamment le ruissèlement dommageable dans chaque avenue,
- Les rares égouts sont bouchés par la dolomie,

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- l'abattage de 7 arbres situés au fond du cimetière (1 aulne, 2 chênes, 1 érable, 2 tilleuls),
- le démontage des filets d'eau en pavés,
- le terrassement des avenues et de la zone du bassin d'orage,
- la démolition des égouts existants,
- la construction d'un bassin en béton armé,
- la construction d'un égout vers la rue du Repos,
- la pose d'avaloirs,
- la pose de pavés dans les 3 allées,
- la reconstruction des filets d'eau en pavés,

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le bassin d'orage est prévu sur une parcelle jouxtant le cimetière du côté bas, à l'abandon depuis une cinquantaine d'années et mitoyenne aux parcelles sises entre le n°18 et le n°30 de la rue des Pêcheurs, ,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - 7 arbres sont à abattre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les avenues seront couvertes de pavés de porphyre,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - les tests d'infiltration ont été réalisés, le terrain perméable est à 4 mètres de profondeur,
  - le projet prévoit un volume d'eau de 88 à 110 m<sup>3</sup>, avec trop plein raccordé à l'égout, du côté de la rue du Repos,
  - le bassin prévu est horizontal et infiltrant,

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

- le motif d'enquête de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés), la demande améliore la gestion des eaux de pluie en évitant le ravinement des allées,

**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 application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un **bien classé** ou **en cours de classement** (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/01/1997,
- application de l'article 237 du CoBAT **demande portant sur un bien** situé zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci),
- la demande améliore l'aspect paysager du site classé en plaçant des pavés de porphyres dans les allées et en uniformisant les matériaux,

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.

A condition d'associer la Direction des Monuments et des Sites à la mise en œuvre du chantier

L'administration communale demanderesse s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/04/2016**  
**objet divers (19)**

**Dossier 16-42563-2015- Enquête n° 026/16**

**Demandeur : Monsieur Benoît Hees**

**Situation : Avenue Van Bever 16**

**Objet : démolir des constructions existantes (bâtiment résidentiel pavillonnaire avec piscine), modifier l'aménagement extérieur, créer un immeuble rez+1 pour deux appartements, construire un cabanon compteur**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42563-2015 introduite le 03/12/2015 par Monsieur Benoît Hees,

et visant à démolir des constructions existantes (bâtiment résidentiel pavillonnaire avec piscine), modifier l'aménagement extérieur, créer un immeuble rez+1 pour deux appartements, construire un cabanon compteur sur le bien sis Avenue Van Bever 16;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°6 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
  - application de la prescription générale n°12 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur la démolition d'un logement.,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

03/12/2015 dépôt de la demande

26/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2016 au 29/02/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

16/03/2016: séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis dans l'attente d'une visite sur place et d'une proposition alternative de la rampe de garage en zone de recul

Vu la visite sur place du mardi 24/03/2016,

Vu les documents complémentaires déposés le 08/04/2016 et 12/04/2016, en vertu de l'article 126/1 du CoBAT, afin de les présenter à la commission de concertation du 13/04/2016,

Vu le plan visé par le Service Technique de la Voirie introduit en date du 15/03/2016

Vu l'avis du SIAMU émis le 19/01/2016 et joint à la demande

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert, disposant de beaux jardins
- Dans ce quartier, l'avenue Van Bever fait la liaison en la chaussée de Waterloo avec un urbanisme en ordre semi-continu hétéroclite en fonction de l'historique du bâti et la drève de Lorraine implantée en limite de Forêt de Soignes : elle comprend en conséquence à la fois des anciennes villas patrimoniales, des immeubles de logements et sur la rive opposée à celle du projet, un très important complexe sportif
- La parcelle cadastrée n°9N11, sur laquelle porte la demande :
  - forme un grand rectangle, dont le petit côté forme l'alignement (+/-29,5mètres)

- présente un léger talus descendant à rue et ensuite un grand palier avec un nouveau talus en fond de parcelle,
- est orientée Sud-Est à rue et Nord-Ouest côté jardin
- la maison existante n° 16 présente :
  - une implantation atypique, avec un très léger recul à rue et une façade latérale droite implantée en mitoyenneté avec la parcelle voisine de droite
  - un petit gabarit de R+ toiture, celle-ci ayant des hauteurs variables en fonction de la profondeur de bâtisse
- Le terrain comprend plusieurs bouquets d'arbres, notamment en fond de parcelle

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Elle démolit la maison existante au profit d'une villa à 2 logements groupés, dont :
  - l'implantation se fait en ordre ouvert, à l'instar des villas du quartier, en milieu de parcelle et en dégagant le côté gauche de la parcelle, vu la bonne orientation Sud et Ouest à rue et de ce côté : le projet conserve cependant un minimum de 5 mètres de recul latéral du côté droit de la parcelle,
  - le gabarit se limite à R+1, soit une hauteur moindre que celle du bâti existant, ainsi que des bouquets d'arbres et arbustes existant sur la parcelle,
  - l'esthétique sobre et contemporaine crée un jeu de volumes et de matériaux de couleur clair (enduit et pierre de taille)
- Elle conserve toutes les frondaisons de la parcelle, à l'exception d'un bouquet de conifères existants sous l'implantation future de la villa, et replante des arbres en zones de recul, celle-ci ayant été agrandie par rapport à celle existante,

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

- Vu le reportage photographique de la maison existante, du temps où elle était occupée et dans l'état de vétusté actuel introduit, suite à l'avis reporté de la Commission, en date du 08/04/2016,
- Vu la note explicative et le peu de valeur patrimonial de la maison existante et ses nombreuses transformations,
- Vu l'évolution de cette partie du quartier où s'implantent depuis quelques années des immeubles à appartements,
- Vu le peu de qualité architecturale de la maison existante et le fait qu'elle dispose de son jardin côté Nord de la parcelle, la démolition est acceptable, au vu du projet présenté,
- Le programme de villa à deux appartements s'inscrit dans le terrain et dans le paysage de l'avenue Van Bever,
- L'augmentation de la zone de recul est au profit de l'aspect verdurisé de l'avenue, d'autant que le projet y prévoit la replantation de 3 arbres hautes tiges
- Le choix d'implantation dégage des zones de recul à l'échelle du projet, vu le gabarit de R+1 projeté,
- Le parti architectural traite le bâtiment en plusieurs volumes, ce qui en limite l'impact,

Considérant que suite aux remarques et à l'avis émis en commission de concertation du 16/03/2016, l'auteur de projet a modifié son plan d'implantation de la rampe de garage, Considérant qu'une disposition alternative de la rampe de garage nécessiterait le déplacement du bâti vers le côté Ouest de la parcelle, ce qui va à l'encontre de la bonne orientation des logements et rapproche le projet de l'importante ombre portée par la maison voisine de gauche, de gabarit R+2+toiture avec grande hauteur sous plafond, Considérant que l'auteur de projet a en conséquence opté pour un tracé plus sinueux de la rampe de garage et d'intégrer celle-ci en coulée de dalles perméables entourée de talus plantés complémentaires à ceux existants, couverte partiellement par une pergola

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

- en matière de programme :

- le projet crée deux beaux logements trois chambres qui profitent chacun de beaux espaces de jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le choix d'implantation en milieu de parcelle respecte l'ordre ouvert de l'habitat de cette avenue et dégage des zones de jardin bien orientées au profit des qualités de vie des logements projetés,
  - le petit gabarit de R+1 assure un bon équilibre sur cette parcelle,
  - la densité de 0,40 conserve l'équilibre entre la parcelle et son bâti, à l'instar des différents bâtiments de cette avenue
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet supprime un petit bouquet de conifères implantés en milieu de parcelle, conserve le reste des frondaisons et prévoit la replantation d'arbres en zone de recul, ce qui assure le caractère vert du quartier et des vues depuis l'espace public,
  - L'intégration de la rampe de garage, couverte partiellement par une pergola, dans un aménagement paysager, anime la zone de recul de talus complémentaires à ceux existants et qui s'inscrivent dans le caractère vert de cette avenue en transition de la Forête de Soignes et de la ville
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet comprend 5 emplacements de parcage en sous-sol et 6 pour les vélos, ce qui assure l'intégration de la voiture dans le bâti,
  - la rampe d'accès au garage, vu le dénivelé important de la parcelle par rapport à la voirie, sera traitée en dalles perméable et en coulée de verdure en zone de recul derrière la haie à rue et comprend une pergola pour limiter son impact, tant pour le logement que depuis l'espace public,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - Le projet prévoit une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage sous forme de réseau d'infiltration dans le sol d'une capacité équivalente, intégrée au plan paysager introduit en date du 15/03/2016 et repris sur les documents introduits selon l'article 126/1 en date du 12/04/2016
  - Les conditions de mise en œuvre du Services Technique de la Voirie et du Service Vert seront jointes au permis
- en matière de patrimoine :
  - Le dossier a été complété, suite aux demandes émises lors de la commission de concertation du 16/03/2016, d'un reportage photographique intérieure de la maison lors de son occupation et dans l'état actuel

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet profite de la bonne orientation du terrain, ce qui justifie le recul du bâti par rapport à l'alignement de la parcelle
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (démolition d'un logement), la demande est acceptable au vu :
  - des qualités et de la taille du terrain
  - du fait que le jardin soit au Nord de la maison existante
  - des nombreuses transformations de la maison existante dont les pièces de vie s'ouvrent vers le Nord,
  - de la qualité du projet

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.