

Séance du 14 novembre 2013 / Zitting van 14 november 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 162/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.194-2011
Situation : Avenue Brugmann, 241
Demandeur : Madame VANDENHECKE Bérangère
(La mise en conformité de la division d'un logement en 4 appartements, de la couverture partielle de la cour du 1^{er} étage et de la couverture d'un balcon au 2^{ème} étage)
- 2) 169/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.162-2013
Situation : Avenue Winston Churchill, 100
Demandeur : DELISAN sa (Monsieur Koniarski Alain)
(La mise en conformité de 5 logements et la transformation d'un immeuble)
- 3) 170/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.884-2013
Situation : Chaussée de Saint-Job
Demandeur : M. et Mme GERMAIN J-F. et GENNART B.
(La modification du permis 16-40.107-11 (102/1) par l'extension arrière du r-d-chée)
- 4) 171/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.157-2013
Situation : Rue Edouard Michiels, 45
Demandeur : M. et Mme HUBEAU Bernard et VAN ESPEN Véronique
(Le changement d'affectation d'une remise en logement)
- 5) 172/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.019-2013
Situation : Chaussée d'Alseberg, 739
Demandeur : BIBLIMMO sprlu (M. Amouzou Ibrahim)
(L'extension et le changement d'utilisation d'un commerce en horeca au r-d-chée et la construction d'un logement en intérieur d'îlot)
- 6) 159/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.148-2013
Situation : Chaussée de Waterloo, 1440
Demandeur : Invest One sa (Monsieur Delannoy Jean-Claude)
(La mise en conformité de la peinture de la façade [gris anthracite])
- 7) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.277-2013
Situation : Avenue Bel-Air, 94
Demandeur : Monsieur RIJS MADSEN Christian
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
(Bâtiment antérieur à 1932 - inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- 8) 166/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.082-2013
Situation : Chaussée de Saint-Job, 626
Demandeur : MD2S GROUPE sprl (Monsieur Deslignes)
(La construction d'un immeuble 2 façades comprenant 5 appartements sans garage)
- 9) 207/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.258-2013 (art.177)
Situation : Chemin du Crabbegat
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Vert
(Restaurer le chemin de Crabbegat:
 - abattre des arbres dangereux,
 - stabiliser les talus,
 - mettre en place un égouttage,
 - placer une clôture entre le Crabbegat et le parc du Wolvendael,
 - restaurer le pavage de manière ponctuelle))

- 10) 173/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.149-2013
Situation : Rue de Nieuwenhove, 9
Demandeur : M. et Mme BLONDEL Emmanuel et GOLDBERG Carole
(La transformation de la façade arrière et de la terrasse d'une habitation uni-familiale)
- 11) 163/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.075-2013
Situation : Rue des Trois Rois, 22
Demandeur : Copropriété Rue des Trois Rois 22 (Monsieur Assal Yassine)
(La mise en conformité d'un immeuble à appartements en intérieur d'îlot)
- 12) 160/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.160-2013
Situation : Avenue Houzeau, 120
Demandeur : Monsieur GILBERT Christian
(La transformation, l'extension et l'isolation d'une habitation uni-familiale, ainsi que la construction d'un abri de jardin)
- 13) 158/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.000-2013
Situation : Avenue De Fré, 45
Demandeur : SALAMBO INVESTMENT PROPERTIES (M. Saadi)
(La transformation lourde d'une maison uni-familiale en 2 maisons jumelées)
- 14) 168/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.170-2013
Situation : Rue de la Seconde Reine, 31
Demandeur : Madame VANFLETEREN Catherine
(La construction d'une véranda, la modification de baies et le remplacement des châssis)
- 15) 167/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.161-2013
Situation : Avenue Helleveldt, 37
Demandeur : M. et Mme CASE Thomas et EL MESKI Karima
(La transformation d'une maison uni-familiale avec extension en toiture)
- 16) 164/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.118-2013
Situation : Rue Vanderkindere, 410
Demandeur : Société OPPOSITE sa (Madame Licata Michèle)
(La transformation d'un garage automobile en commerce)
- 17) 165/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.142-2013
Situation : Rue des Trois Arbres, 50
Demandeur : Komunik IT sprl (Monsieur Unikowski Michael)
(L'extension d'une maison d'habitation)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 1

Dossier 16-40194-2011- Enquête n° 162/13

Demandeur : Madame Vandennecke Bérangère

Situation : Avenue Brugmann 241

Objet : la mise en conformité de la division d'un logement en 4 appartements, de la couverture partielle de la cour du 1er étage et de la couverture d'un balcon au 2ième étage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40194-11 introduite et modifiée en date du 26.06.2013 en application de l'article 126/1 du CoBAT par Madame Bérangère Vandennecke, visant la mise en conformité de la division d'un logement en 4 appartement, de la couverture partielle de la cour du 1er étage et de la couverture d'un balcon au 2ième étage sur le bien sis avenue Brugmann, 241 ;

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

Considérant que le bien se situe en partie sur le territoire de la commune d'Ixelles (arrière de l'immeuble) ;

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

Considérant que les travaux ont été réalisés en 1989, sous le régime du plan de secteur ;

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Actes et travaux en intérieur d'îlot : prescription 1.0.1. §3, c

Considérant que la demande a néanmoins été soumise aux mesures particulières de publicité au motif de dérogations au RRU, le formulaire de demande étant peu clair sur la question de conformité du projet aux règlements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06.02.2012 au 20.02.2012, et l'absence de réclamation ou observation,

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation, en séance du 26/09/2012 et en présence d'une représentante de la Commune d'Ixelles;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16.01.2012;

06/02/2012 au 20/02/2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

26.09.2012: avis défavorable de la Commission de concertation

16.10.2012: avis défavorable émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins

22.10.2012: envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation

03.12.2012 : avis défavorable du fonctionnaire délégué

23.06.2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

4 : description Sitex

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

- la maison sur laquelle porte la demande est implantée à proximité de l'angle aigu de l'îlot que forment l'avenue Brugmann et l'avenue Albert, à proximité de la place Vanderkindere,
- l'intérieur d'îlot est dès lors très exigü, et les faibles vis-à-vis, alliés aux profondeurs de bâtisse, engendrent une forte promiscuité,
- A l'origine, la maison sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale, dans laquelle un commerce a été aménagé au rez-de-chaussée en 1955 (PU 18052),
- Elle a été ensuite transformée en immeuble de rapport (3 appartements de 1 chambre avec travaux structurels couvrant la cour du 1^{er} étage
- Un appartement a été aménagé dans les combles en 1989, et ces travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme,

- Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont totalement bâtis,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité des travaux suivants :

- la division du logement unifamilial situé au-dessus du commerce en 3 appartements,
- l'aménagement d'un 4^{ème} appartement dans les combles, en 1989
- la fermeture partielle de la cour pour aménager une chambre au 1^{er} étage,
- la fermeture d'une terrasse pour agrandir une chambre au 2^{ème} étage,

6 : motivation sur la demande telle qu'introduite

Considérant que 4 appartements ont été aménagés dans un logement unifamilial, avec des travaux structurels soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que les travaux ont été réalisés à la fin des années 80, soit sous le régime du plan de secteur;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot en supprimant la cour du 1^{er} étage,

Considérant que la demande de division suscite les observations suivantes:

- les appartements sont composés de 2 pièces en enfilade,
- au 1^{er} étage, la chambre arrière dispose d'un éclairage zénithal et d'une très petite cour. Elle ne bénéficie dès lors pas de vue droite. L'extension s'est faite sur le territoire de la commune d'Ixelles,
- cette extension n'est pas conforme au RRU, Titre I, article 4, et article 13 en ce que la parcelle est quasiment totalement bâtie,
- les parcelles des alentours immédiats présentent également des cours couvertes, dans un intérieur d'îlot très exigu,
- vu l'étroitesse de l'îlot et sous réserve d'un projet alternatif, la couverture de la cour pourrait être envisageable car elle assainirait l'intérieur d'îlot, moyennant l'amélioration sensible des espaces de ce logement, notamment en le fusionnant à celui du 2^{ème} étage,
- au 2^{ème} étage, la fermeture de la terrasse est réalisée sur le territoire d'Ixelles. Elle est comprise entre une annexe et un immeuble plus haut. Elle respecte le Règlement régional d'urbanisme,
- l'appartement aménagé dans les combles est pourvu d'une mezzanine. La hauteur sous plafond de la mezzanine est de 2.10m, l'espace sous la faite de la toiture est réduit à 2.10m. L'appartement ne dispose que de deux pièces de vie dont la mezzanine réduit la hauteur et la hauteur de la mezzanine est faible, ce qui déroge à l'article 5 du RRU, Titre II,
- De manière générale, les séjours des appartements sont inférieurs à 28m². La densité en logement sur la parcelle est importante. Les appartements ne présentent pas de grande qualité d'habitabilité (petit logement peu aménagé, faible hauteur sous plafond, faible volume habitable).

Vu la conclusion émise par la commission de concertation dans son avis du 26/09/2012, estimant que la division du bien en deux logements en duplex répondrait mieux au bon aménagement des lieux.

7 : description demande modifiée dans le cadre de l'article 126/1 du CoBAT

Considérant que la demande modifiée le 26.06.2013 en application de l'article 126/1 du CoBAT ne donne pas suite à la recommandation de la Commission de concertation, maintient le nombre de logements à 4 et en vise la mise en conformité en proposant l'amélioration de leur aménagement comme suit :

- **au rez-de-chaussée**, l'aménagement d'un local vélo au fond de la travée d'accès,
- **au 1^{er} étage**,
 - la chambre arrière dispose d'un éclairage zénithal et d'une très petite cour.
 - Elle ne bénéficie dès lors pas de vue droite et seules les fenêtres de toiture permettent la prise de lumière,
 - L'extension, qui s'est faite sur le territoire de la commune d'Ixelles, n'est pas conforme au RRU, (Titre I, article 4, et article 13) en ce que la parcelle est quasiment totalement bâtie,
 - les parcelles des alentours immédiats présentent également des cours couvertes, dans un intérieur d'îlot très exigu ,
 - vu l'étroitesse de l'îlot, la couverture de la cour peut être envisageable car elle assainirait l'intérieur d'îlot,
- **au 2^{ème} étage**,
 - la terrasse est seulement couverte sur le territoire d'Ixelles.
 - Elle est comprise entre une annexe et un immeuble plus haut.

- Elle respecte le Règlement régional d'urbanisme.
- L'aménagement intérieur est amélioré en disposant d'un plus grand séjour et d'une bonne ouverture entre la cuisine et la salle à manger,
- **au 3^{ème} étage,**
 - l'aménagement intérieur est amélioré en disposant d'un plus grand séjour et d'une bonne ouverture entre la cuisine et la salle à manger,
- **dans les combles,**
 - l'aménagement intérieur est amélioré en disposant d'un plus grand séjour, d'une bonne ouverture entre la cuisine et la salle à manger et d'une petite mezzanine permettant un espace bureau.
 - La dimension de la mezzanine permet de conserver la volumétrie de l'espace sous combles,

8 : motivation sur la demande telle que modifiée,

Considérant que 4 appartements ont été aménagés dans un logement unifamilial, avec des travaux structurels soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande modifiée est décrite dans une note explicative nuancée et précisant la demande ;

Considérant que les travaux ont été réalisés à la fin des années 80, soit sous le régime du plan de secteur et avant l'entrée en vigueur du RRU ;

Considérant que le projet modifié apporte des améliorations dans l'aménagement des appartements, dégagant de plus beaux et confortables espaces de vie ;

Que le quartier est central et très bien desservi par les services et les transports en commun, ce qui rend la division de la maison en appartements acceptable et peut justifier l'absence de parking par appartement.

Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'urbanisme

Les dérogations au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 4 et 13, sont acceptées pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 02

Dossier 16-41162-2013- Enquête n° 169/13

Demandeur : Delisan S.A. - c/o Monsieur Koniarski Alain

Situation : Avenue Winston Churchill, 100

Objet : la mise en conformité de 5 logements et la transformation d'un immeuble

AVIS

En raison de l'absence notifiée du demandeur et de son architecte, la Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 20/11/3013.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14.11.2013
objet n° 03

Dossier 16-40884-2013- Enquête n° 170/13

Demandeur : M. et Mme Germain-Gennart Jean-François-Bénédicte

Situation : Chaussée de Saint-Job (arrière de Geleytsbeek 57)

Objet : la modification du permis 16-40.107-11 par l'extension arrière du rez-de-chaussée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40884-2013 introduite le 21.01.2013 par Monsieur et Madame Jean-François et Bénédicte Germain-Gennart et visant la modification du permis d'urbanisme n°16-40.107-11 par l'extension arrière du rez-de-chaussée du bien sis chaussée de Saint-Job, à l'arrière du n°57 de la rue Geleytsbeek ;

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

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

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

- Application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme,
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14.10.2013 au 28.1.2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.01.2013: dépôt de la demande

30.08.2013: accusé de réception d'un dossier complet

14.10.2013 au 28.1.2013 inclus : enquête publique

14.11.2013 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot, entre la rue Geleytsbeek et la chaussée de Saint-Job et se caractérise comme suit :

Du côté de la rue Geleytsbeek :

- La maison unifamiliale R+1+T bâtie sur cette parcelle bénéficie d'un jardin situé un niveau plus bas que celui de la rue,
- En raison du tracé sinueux de la rue, le front bâti n'est pas continu et la maison de droite est implantée plus en avant,
- Des lucarnes permettent l'aménagement de 2 chambres dans les combles,

Du côté de la chaussée de Saint-Job :

- Une petite construction abrite deux garages,
- Les maisons de gauche ont soit un gabarit R+2, soit un gabarit R+1+T,
- La maison de gauche présente une travée R+2 et une travée R+1+T,
- Les maisons en face sont de gabarit R+1+T,
- Les parcelles de droite sont bâties de garage(s),
- Peu de maisons sont pourvues d'un bow-window,
- Le pertuis du Geleytsbeek passe en dessous des garages existants,

Le permis d'urbanisme 40107 a permis:

- Du côté de la rue Geleytsbeek, la rénovation du 1^{er} étage et des combles pour améliorer l'aménagement des chambres et des locaux de services,
- Du côté de la chaussée de Saint-Job, la construction d'une maison unifamiliale :
 - de gabarit R+2, avec 2 chambres, et un garage au rez-de-chaussée,
 - qui comporte en façade une saillie de +/-0.70m pour aménager une petite terrasse au 1^{er} et au 2^{ème} étage,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la modification du rez-de-chaussée de la maison projetée du côté de la chaussée de Saint-Job,

6 : motivation sur la demande

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

- la modification permet un meilleur usage du rez-de-chaussée,
- en matière de programme, le projet permet de créer un bureau professionnel avec salle d'attente à l'arrière du garage,

○ en matière d'implantation et de gabarit, le retrait latéral de 3 mètres se voit réduit à 1.90mètre,

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

- La profondeur de la maison respecte la profondeur de la maison mitoyenne de gauche (12 mètres),
- Du côté droit, le retrait latéral est limité à 1.90 mètre par rapport au garage de droite, qui est moins profond,
- La dérogation est dès lors mineure, et ne porte pas préjudice à l'aménagement de la parcelle de droite,

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

Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain- Direction de l'Urbanisme (BDU-DU).

La dérogation au RRU Titre I du Règlement régional d'urbanisme, article 4 est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 04

Dossier 16-41157-2013- Enquête n° 171/13

Demandeur : M. et Mme Bernard Hubeau et Véronique Van Espen

Situation : rue Edouard Michiels, 45

Objet : le changement d'affectation d'une remise en logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41157-2013 introduite le 28/06/2013 par Monsieur et Madame Bernard Hubeau et Véronique Van Espen et visant le changement d'affectation d'une remise en logement sur le bien sis rue Edouard Michiels, 45 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de normes minimales d'habitabilité (non-respect de la superficie minimale d'éclairément naturel) ;

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

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

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/06/2013 : dépôt de la demande ;

17/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/10/2013 au 28/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 18/10/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est situé le long de la rue Édouard Michiels, et comprend :
 - Une maison d'habitation unifamiliale jumelée ;
 - Une remise en fond de parcelle :
 - d'une superficie de +/- 64 m² d'emprise au sol et disposant d'un niveau entier de caves ;
 - dont les ouvertures sont principalement dirigées vers la façade arrière de la maison principale ;
- Un jardin paysager sépare les deux bâtiments sur la parcelle ;
- La remise se développe sur 2 niveaux, du fait de la déclivité du terrain arrière (contigu avec la rue Keyenbempt). Elle a été aménagée, sans autorisation préalable, en logement dépendant de la maison principale ;
- La maison d'habitation a fait l'objet de transformations et extensions récentes ;
- Un espace de stationnement est aménagé dans la zone de recul (en partie latérale de droite) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la mise en conformité de la transformation de la remise en logement ;
- Propose de tendre vers le respect des normes minimales d'habitabilité pour ce nouveau logement, notamment en aménageant de nouvelles baies ;
- Propose l'isolation de ce bâtiment annexe, sur ses 4 façades et par l'extérieur, par la pose d'un enduit sur isolant ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet aménage un logement au sein d'une remise existante en fond de parcelle et disposant d'une grande surface utile ;
- Au sein de l'environnement et des parcelles les plus proches, le terrain sur lequel porte la demande est le seul qui dispose d'une remise d'une telle superficie ;
- Le sous-sol de cette remise demeure affecté en cave et est accessible via une trappe depuis le séjour du studio ;
- Les bâtiments sont séparés par un jardin paysager, d'une profondeur de plus de 10 mètres ;
- Le projet améliore les qualités énergétiques du bâtiment ;
- Le nouveau logement reçoit principalement un apport de lumière de l'Est ;
- Les propriétaires des parcelles mitoyennes ont marqué leur accord quant au percement de baies et à la pose de l'enduit sur isolant ;

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

- Le bâtiment secondaire se situe en fond de parcelle et à faible distance de la maison principale, ce qui implique une utilisation partagée du jardin et des accès. ;
- Au vu de cette situation de promiscuité et vu ce qui est exposé ci-avant, il serait souhaitable d'attribuer ce nouvel espace d'habitation en tant qu'annexe de la maison principale (logement intégré mais bénéficiant d'une certaine autonomie) ;
- Il s'indique de limiter les vues et prises de jour depuis les parcelles mitoyennes, en ouvrant davantage la façade à l'Est ;
- La demande est muette quant au positionnement des espaces de stockage du matériel d'entretien du jardin. Un terrain de cette superficie nécessite un abri intégré au bâti, à prévoir, par exemple, à la place du bureau, de petite superficie, recevant peu d'éclairage naturel, et de ce fait, peu habitable ;
- Il s'indique de prévoir une finition esthétique pour la toiture plate du bâtiment annexe ;
- Il s'indique, dans le cadre de l'aménagement des nouveaux espaces de logement, de prévoir un plan paysager de l'ensemble de la parcelle et du jardin partagé. L'emplacement de stationnement en zone de recul n'ayant pas reçu d'autorisation préalable, il s'indique également de restituer cette zone en jardinet, conformément au prescrit du RRU ;

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

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

- Affecter la remise en logement accessoire à la maison principale et modifier les formulaires administratifs en conséquence ;
- Supprimer la baie en façade mitoyenne de gauche du bâtiment secondaire au profit d'ouvertures plus généreuses en façade principale (façade Est) ;
- Localiser le local de stockage du matériel d'entretien du jardin (à intégrer au bâti existant afin de ne pas densifier davantage la parcelle) ;
- Prévoir une finition esthétique pour la toiture plate du logement secondaire (graviers ou toiture verte extensive) ;
- Présenter un aménagement paysager de la parcelle, en supprimant les palissades séparatives de sorte à créer un jardin partagé ;
- Supprimer l'emplacement de stationnement en zone et la restituer en jardinet, conformément au prescrit du RRU ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le changement d'affectation de la remis en espaces d'habitation peut se concevoir ;
- d'être accessoires en ce qu'elles adaptent le projet au cadre bâti environnant et notamment l'intégration du nouveau logement à la maison principale ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet envers l'intérieur de l'ilot sera réduit ;

Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain- Direction de l'Urbanisme (BDU-DU) aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité (éclairage naturel) - article 10 du Titre II est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14.11.2013
objet n° 5

Dossier 16-41019-2013- Enquête n° 172/13

Demandeur : Monsieur Amouzou Ibrahim BIBLIMMO S.A.

Situation : Chaussée d'Alsemberg 739

Objet : l'extension et le changement d'utilisation d'un commerce en horeca au rez-de-chaussée et la construction d'un logement en intérieur d'îlot

AVIS

La commission estime qu'elle n'est pas en mesure de vérifier si l'extension du restaurant est dérogatoire au règlement régional d'urbanisme ou pas, les plans, coupes et façade étant peu précis à cet égard.

La demande doit dès lors être complétée en conséquence.

L'avis de la Commission de concertation est reporté en l'attente de ces documents complémentaires.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 06

Dossier 16-41148-2013- Enquête n° 159/13

Demandeur : Invest One S.A. - c/o Monsieur Delannoy Jean-Claude

Situation : chaussée de Waterloo, 1440

Objet : la mise en conformité de la peinture de la façade (gris anthracite)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41148-2013 introduite le 25/06/2013 par la S.A. Invest One - c/o Monsieur Jean-Claude Delannoy et visant la mise en conformité de la peinture de la façade (gris anthracite) sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1440 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 20bis QUARTIER DU FORT JACO - arrêté royal du 22/06/1982, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur l'aspect suivante :

- Article 1.7 – ;

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

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

- Application de l'article 155§2 du CoBAT – demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 20bis en matière d'esthétique des façades – article 1.7 qui impose des matériaux de façade de tonalité claire ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/06/2013 : dépôt de la demande ;

30/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/10/2013 au 28/10/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 15/10/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- L'îlot dans lequel se situe la demande est régi par le plan particulier d'affectation du sol n° 20 bis et est composé de villas à 4 façades ;
- La villa sur laquelle porte la demande est implantée en recul, le relief des lieux est en pente descendante depuis la chaussée, et le rez-de-jardin est de ce fait un niveau plus bas que la chaussée ;
- La villa est affectée au commerce et présente, en façade arrière, un balcon entrant et sortant. Ces éléments ont fait l'objet de transformations (objet du permis d'urbanisme n°16-40845-2012 autorisant le placement d'une véranda sur un balcon) ;
- Le permis d'urbanisme n°38484 visant la rehausse de la maison n'est pas exécuté et est périmé ;
- Les maisons d'habitation de l'avenue des Ronces sont proches du bien ;
- Les façades de l'immeuble, réalisées en maçonnerie, ont été peintes en gris foncé – noir ;
- Sur cette parcelle, le couvert végétal est faible en ce qui concerne les limites mitoyennes latérales ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de la peinture des façades ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La mise en peinture des façades en appliquant un ton très foncé altère les qualités architecturales du bâtiment. Les travaux exécutés sans autorisation préalable augmentent l'impact du bâti vis-à-vis des habitations voisines ;
- La dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la teinte des matériaux de façade n'est pas nuancée. En ce sens, la teinte choisie s'écarte significativement des objectifs de ce PPAS et ne s'inscrit pas dans une intégration au bâti existant et au noyau commercial ;
- La demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain- Direction de l'Urbanisme (BDU-DU)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14.10.2013
objet n° 7

Dossier 16-41277-2013

Demandeur : Monsieur Riis Madsen Christian

Situation : Avenue Bel-Air 94

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41277-2013 introduite le 16.09.2013 par Monsieur Christian Riis Madsen et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Bel-Air, 94;

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

2 : avis de la Commission de concertation

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

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

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16.09.2013: dépôt de la demande

21.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : description Sitex

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

- la maison n°94 sur laquelle porte la demande date des années 1920, elle est bâtie sur une parcelle large de près de 13 mètres et présente une belle façade de style du côté de l'avenue,
- Le bâti environnant est construit en mitoyenneté,
- En façade arrière, la façade arrière :
 - est réalisée dans un seul plan et délimite le bloc capable de la construction,
 - présente une terrasse entrante au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,
 - présente des baies sont surmontées d'un arc surbaissé,
- La maison de droite (n°92) est plus profonde,
- La maison de gauche (n°96) présente la même profondeur et un niveau de plus en façade arrière,
- Ces trois maisons présentent un ensemble cohérent architectural (châssis blancs, façade de briques, cohérence de style architectural de qualité),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rénovation de la maison,
- Son extension par la fermeture des terrasses entrantes en façade arrière, sans extension du volume capable,
- La modification de baies du rez-de-chaussée arrière remplacée par deux larges baies à linteau horizontal, afin de largement ouvrir les espaces de vie vers le jardin, et modifiant la cohérence du caractère architectural de la maison,
- La mise en peinture des châssis en façade avant, de blanc en noir,

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet rénove une maison unifamiliale et en modifie partiellement l'aspect architectural,
- Le programme réaménage une maison unifamiliale de 5 chambres,
- En matière d'implantation et de gabarit, la fermeture de terrasses entrantes dans la façade arrière s'inscrit dans le bloc capable de la maison et ne modifie pas les murs mitoyens,

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

- Monument ou ensemble antérieur à **1932** inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1. al4):
 - le projet modifie le caractère d'ensemble de ce tronçon de rue en modifiant la couleur des châssis (de blanc en noir), ce qui porte atteinte à la cohérence de l'ensemble que forment les 3 maisons mitoyennes et à leur qualité patrimoniale,
 - il altère le style architectural en façade arrière en supprimant les arcs surbaissés des baies du rez-de-chaussée et en créant deux larges baies à caractère moderne,
 - il propose une solution hybride, tant pour la façade arrière que pour l'ensemble de la maison,

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

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

- renoncer au changement de teinte des châssis en façade avant,
- conserver le caractère architectural de la maison en façade arrière, en conservant les arcs surbaissés, en élargissant éventuellement la baie de la salle à manger,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur le caractère architectural à conserver,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bien appartient à un ensemble architectural cohérent à sauvegarder,

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 de Bruxelles-Développement Urbain- Direction de l'Urbanisme (BDU-DU) aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14.11.2013
objet n° 8

Dossier 16-41082-2013- Enquête n° 166/13

Demandeur : Monsieur Deslignes MD2S GROUP sprl

Situation : Chaussée de Saint-Job 626

Objet : la construction d'un immeuble 2 façades comprenant 5 appartements sans garage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41082-2013 introduite le 23.05.2013 par la S.P.R.L. MD2S GROUP c/o Monsieur Deslignes et visant la construction d'un immeuble à 2 façades et comprenant 5 appartements sans garage sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 626;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°55 (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume et d'esthétique

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

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

- Application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations dérogation au PPAS:
 - article IV.2.2.A.1.4.3. combles habitables sur un seul niveau
 - article IV.4.1.6. largeur lucarne
- Application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement régional d'urbanisme:
 - Titre I article 6 hauteur de la toiture

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14.10.2013 au 28.10.2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la construction d'un niveau en demi sous-sol est risquée vu les inondations fréquentes. L'ancienne maison qui était construite sur ce terrain a subi des problèmes de stabilité importants à cause de l'eau dévalant du jardin,
- le gabarit est trop important,
- le gabarit de la toiture va créer une ombre importante dans les jardins, elle ne permet pas le placement de panneaux solaires sur les toitures plates voisines,
- le manque de parking dans le quartier ne permet pas une construction sans garage,
- dans l'attente des travaux, les pignons doivent être protégés des intempéries car ils sont en très mauvais état,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23.05.2013: dépôt de la demande

29.08.2013: accusé de réception d'un dossier complet

14.10.2013 au 28.10.2013 inclus : enquête publique

14.11.2013 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Service Vert le 27.08.2013
- Service Technique de la Voirie le 15.10.2013

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 15.10.2013

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de constructions entre mitoyens, implantées à l'alignement, de gabarit variant de R+1+T à R+3,

- Par rapport à la parcelle sur laquelle porte la demande, la maison de gauche et les 4 constructions de droite présentent un gabarit R+2, avec toiture plate,
- La chaussée permet le stationnement d'un côté,
- L'intérieur d'îlot est arboré,
- le jardin est profond, il s'élargit sur la parcelle de gauche; il est orienté au Nord,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la construction d'un immeuble de gabarit bel étage+2+T, de 5 logements (4 appartements de 1 chambre et 1 studio):
 - 1 studio en demi-sous-sol, côté jardin,
 - 1 appartement au rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage,
 - 1 duplex dans les combles,
- ne prévoit pas de garage,
- prévoit en sous-sol 4 caves, 1 local pour les poubelles, 1 local d'entretien et 1 local pour les compteurs,
- ne prévoit pas de local pour les vélos,
- creuse le niveau du jardin pour l'éclairage du studio et la réalisation d'une terrasse,
- réserve l'accès au jardin à l'appartement du rez-de-chaussée, par un escalier surplombant la cour anglaise du studio,

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements dans un front homogène,
- Le programme proposé ne comporte pas le moindre garage,

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

○ Programme :

- le projet vise l'aménagement de 5 logements,

○ Implantation et gabarit :

- le gabarit de bel étage, la typologie de toiture à versants et le creusement d'une cour anglaise à l'arrière s'avèrent nécessaires pour porter le programme du projet à 5 logements, dont un studio;
- la toiture à versant dépasse les deux toitures plates voisines, sa dimension permet d'y aménager un duplex,

○ Caractéristiques urbanistiques :

- les constructions voisines ont le rez-de-chaussée implanté au niveau de la voirie et ont une toiture plate.
- Le projet propose un gabarit de bel étage et une toiture à versant, ce qui augmente le potentiel construit sur la parcelle,

○ Aménagement des abords et couvert végétal :

- le projet maintient le bouquet d'arbre existant en fond de parcelle,

○ Mobilité et accès :

- le projet ne prévoit aucune place de garage pour 5 logements, ni de local vélos,

○ Gestion des eaux de pluies et égouttage :

- le projet ne prévoit aucune citerne d'eau de pluie ou de bassin d'orage.
- La situation de fond de vallée n'est pas propice à la construction d'un demi-sous-sol, où les risques d'inondations sont importants,

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

○ dérogations au PPAS:

- l'article IV.2.2.A.1.4.3. prescrit des combles habitables sur un seul niveau, alors que le projet prévoit l'aménagement d'un duplex en toiture,
- l'article IV.4.1.6. prescrit la largeur lucarne à 1,60 mètre maximum, alors que le projet prévoit une large lucarne en façade arrière, sur plus des 2/3 de la largeur de la toiture,

○ dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I:

- l'article 6 - hauteur de la toiture n'est pas respecté, la toiture à versants dépassant de plus de 3 mètres les deux toitures plates voisines, et ce sans justification aucune,
- l'article 16 prescrit une citerne de rétention, absente du projet.

Considérant que le projet déroge également au Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas de garage pour 5 logements, ce qui ne se justifie pas au regard de la parcelle, de sa localisation et du programme important que propose le projet ;

Considérant que le projet déroge également sur plusieurs aspects au Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il :

- ne prévoit que 4 caves pour 5 logements (art 3, 4°),
- ne prévoit pas de local pour vélos (art 17),
- prévoit des séjours de superficie inférieure à 28m² cuisine comprise (art 3, 3°),
- propose une hauteur sous plafond du 3^{ème} étage qui est limitée à +/- 2.35 mètres et une hauteur sous-plafond moyenne de la chambre sous comble qui est inférieure à 2.30 mètres,

Considérant que le projet est trop important et dépasse les possibilités de construction qu'offre une telle parcelle pour la construction de logements de qualité dans le respect du bon aménagement des lieux ;

Qu'en effet, le projet tente de gonfler artificiellement le potentiel bâtissable sur cette parcelle en proposant un bel étage sans le moindre garage, une toiture à versant et d'importantes lucarnes, ce qui ne s'accorde pas avec les caractéristiques urbanistiques de ce tronçon de chaussée, essentiellement composé de bâtiments dont les rez-de-chaussée sont établis au niveau de la voirie et couverts d'une toiture plate;

Que les dérogations au PPAS et au Règlement régional d'urbanisme sont trop nombreuses et trop importantes;

Considérant que dès lors le programme est déséquilibré, que les logements ne présentent pas suffisamment de qualités et que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'urbanisme (BDU-DU).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 09

Dossier 16-41258-2013- Enquête n° 207/13

Demandeur : ADMINISTRATION COMMUNALE D'UCCLE

Situation : Chemin du Crabbegat

- **Objet : Restaurer le chemin de Crabbegat:**
- - **abattre des arbres dangereux,**
- - **stabiliser les talus,**
- - **mettre en place un égouttage,**
- - **placer une clôture entre le Crabbegat et le parc du Wolvendael,**
- - **restaurer le pavage de manière ponctuelle**

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41258-2013 introduite le 18/08/2012 auprès de Bruxelles - Développement urbain, Direction de l'Urbanisme par l'Administration communale d'Uccle, c/o son Service Vert, et visant la restauration du chemin du Crabbegat;

Considérant que la restauration porte sur les aspects suivants:

- La restauration du pavage, de manière ponctuelle ;
- L'abattage des arbres dangereux ;
- La stabilisation des talus,
- La mise en place un égouttage ;
- Le placement d'une clôture entre le chemin du Crabbegat et le Parc de Wolvendael,

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de voirie, comprise entre une zone de sports de plein air et une zone d'habitation, couverte par une ZICHEE ;

Considérant que le bien est classé depuis le 05/07/1989 et que la présente demande est instruite en application de l'article 175 du CoBAT;

Evaluation préalable des incidences

Vu la présence du Parc de Wolvendael et l'importance du milieu naturel du site, la demande telle qu'introduite comprend une évaluation de l'impact de la demande sur le milieu environnant, tant en matière de flore que de faune ;

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

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

- application de la prescription générale 0.3 du PRAS, en matière des actes et travaux dans les zones d'espaces verts,
- application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
- application de la prescription particulière 25.1 du PRAS, en matière de modifications de l'aménagement de voirie,

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

- Application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la modification d'une situation visible depuis l'espace public en ZICHEE, ,
- Application de l'article 207§1 al.4 du COBAT : Zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/09/2013 au 29/10/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les observations et réclamations portent sur les aspects suivants :

- plusieurs habitants remercient la Commune de prendre cette rénovation en charge ;

- Des habitants font les remarques suivantes :
 - La stabilisation des talus : les moyens pour stabiliser sont excessifs et risquent de les dénaturer. Ils demandent que les interventions visant la couverture des talus par des géotextiles soient minimales et limitées aux endroits fragiles. Il faut mieux privilégier une régénération assistée de la végétation.
 - L'éclairage : équiper le chemin de luminaires pour assurer en hiver un éclairage de fin de journée et de soirée.
 - Egouttage : il faut penser l'installation pour permettre un entretien facile et avec des moyens légers. Il faut aussi veiller à assurer le raccordement des déversements privés « sauvages » qui causent d'importants dégâts.
 - Revêtement du Chemin : il serait opportun de profiter des travaux programmés pour procéder aux réparations nécessaires pour assurer la régularité du revêtement.
 - Clôture du parc : veiller à ce qu'elle soit la plus discrète possible (hauteur, modèle et implantation en retrait de la crête du talus).
 - Le diamètre de la conduite d'évacuation des eaux pluviales semblent insuffisantes (compte tenu de son éventuel prolongement en amont de l'avenue Stroobant).
 - Le projet ne mentionne pas de placement d'un égout pour les « eaux grises » provenant de l'amont de la bifurcation du Crabbegat. Il faudrait coordonner avec d'éventuels aménagements en amont pour éviter de faire le travail deux fois.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/08/2013: dépôt de la demande auprès de Bruxelles - Développement urbain, Direction de l'Urbanisme ;

28/08/2013 accusé de réception d'un dossier complet

30/08/2013: envoi de la demande au Collège des Bourgmestres et échevins en vue de la mise à l'enquête publique et de l'avis du Collège (article 177 du CoBAT)

30/09/2013 au 29/10/2013 inclus : enquête publique

14/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis conforme favorable/conditionnel de la CRMS émis le 20/09/2013 qui approuve le projet car il assure la remise en valeur du chemin, mais demande de limiter fortement le nombre d'avaloirs sur la longueur du chemin au profit de puits d'infiltration;

Vu l'avis de VIVAQUA et le fait que la réalisation, par les services de la commune, des travaux d'extension du réseau d'égouttage est autorisée à titre exceptionnel vu la caractéristique très particulière de cette voirie. Ces travaux devront se faire dans le respect des prescriptions techniques d'HYDROBRU reprises en annexe.

1. Vu l'avis du Service de la Voirie émis le 12/11/2013, et notamment la problématique du ruissellement et de l'éclairage public :

2. Remarques du service Voirie :

2.2. Drainage et égouttage

- La conduite en PVC de diamètre variable (Ø160 à Ø300) sera raccordée à l'égout public de l'avenue de Fré. Si le repérage et l'examen – réalisé en ce moment – du cours d'eau dit Ukkelbeek révèlent que celui-ci est apte à recevoir des eaux claires supplémentaires, la conduite de drainage et égouttage du Crabbegat devra y être raccordée préférentiellement au lieu de l'être à l'égout existant, sous toutes réserves techniques. A cet effet, un système de by-pass pourrait être d'ores et déjà construit afin d'éviter de rouvrir la voirie pour raccorder la conduite à l'Ukkelbeek quand cela sera possible.
- Si le raccordement prévu au réseau d'égout de l'avenue de Fré est finalement maintenu, celui-ci sera réalisé obligatoirement par Vivaqua.
- Sauf l'aspect esthétique, il semble inopportun de remettre en cause l'étude hydrologique (cfr avis conforme CRMS) :
 - La multiplication des avaloirs / chambres est dictée par la pente et la direction des eaux de ruissellement ;
 - La multiplication des avaloirs / chambres n'augmente pas l' « emprise matérielle des canalisations enfouies dans le sol » puisqu'ils se trouvent superposés à la conduite ;

- Le remplacement des chambres de visites étanches par des puits d'infiltration nécessiterait d'y adjoindre à chaque fois des volumes de tamponnement, vu que l'infiltration se fait à un rythme bien moindre que celui de l'arrivée des eaux de ruissellement ; ceci serait contradictoire avec la volonté de réduire l'emprise des installations souterraines ;
- La profondeur de tranchée n'a que peu d'influence sur l'emprise latérale des fouilles dès lors qu'un blindage est mis en œuvre ;
- La mise en œuvre du projet devra s'accompagner d'un inventaire des rejets d'eau dans le chemin en provenance des propriétés privées. Ces rejets d'eau devront être soit supprimés – si cela est techniquement possible et que les propriétés privées sont raccordées à l'égout public par ailleurs – soit raccordés au collecteur d'égouttage / drainage s'il s'agit d'eau claire et qu'il s'agit de la seule solution.

2.3. Gaine d'attente

Contrairement à ce que considère la CRMS, il serait inopportun de se priver de la pose d'une gaine d'attente dans le sol pour les raisons suivantes :

- La pose d'une gaine n'emporte pas l'obligation de remettre l'éclairage en service ;
- Même si l'option est prise de ne pas remettre d'éclairage pour l'instant, il est préférable d'en prévoir la possibilité dans le futur sans devoir rouvrir une nouvelle fois le chemin ;
- Les implications de la pose d'une gaine à côté ou au-dessus du tuyau d'égout sont minimales ;
- Si la volonté est de maintenir ou de recréer un éclairage, il serait parfaitement possible de prévoir un éclairage adapté pour être moins inconfortable envers la faune.

3. Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

3.2. Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement.

- Modalités :
 - L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie. L'emprise de l'état des lieux sera déterminée par le géomètre communal.
 - Un état des lieux de l'embouchure du Crabbegat sur l'avenue de Fré sera également réalisé contradictoirement avec le géomètre régional.
 - Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal et le géomètre régional (avenue de Fré) au plus tard 20 jours après la fin du chantier
- contacts :
 - Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, geometre.landmeter@uccl.be.
 - Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Routes – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées ;
- Il comporte des éléments de paysage exceptionnels en milieu urbain, parmi lesquels le parc de Wolvendael, et le chemin creux du Crabbegat, sur lequel porte la demande ;
- Ce chemin est aussi prisé :
 - pour ses caractéristiques naturelles dues à son caractère de chemin creux,
 - pour la flore et la faune qui s'y développent,
 - pour ses aspects patrimonial et historique ;
- Le chemin du Crabbegat, chemin creux, résulte de l'érosion du terrain par le ravinement des eaux de ruissellement ; Cette érosion continue transforme les versants du chemin en les aplatissant.
- De plus, ce site semi-naturel est confronté à un renouvellement partiel et progressif du couvert végétal - les anciens sujets sont remplacés par de nouveaux et par conséquent l'image du chemin est dynamique dans le temps. Ces deux éléments, l'érosion et la replantation de jeunes sujets peuvent être renforcés par les intempéries qui provoquent un déracinement important des arbres (tempête de janvier 1990);

- L'aménagement existant comprend :
 - le pavage sur toute la longueur du chemin et formé de quatre types de pierre, qui participe au caractère « pittoresque du Crabbegat : le porphyre, le grès tertiaire, le grès du Condroz la pierre bleue ;
 - les différents murs de soutien de terre, réalisés essentiellement en moellons de calcaire et briques
 - Le couvert végétal comprend de nombreux arbres dont plusieurs sont dangereux et nécessitent l'abattage : leur souche participent au maintien des talus caractéristiques du lieu;
 - Le relief du chemin varie donc en fonction de la position dans la longueur du chemin et en est une des données essentielles ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande de permis unique telle qu'introduite porte sur la restauration du chemin et notamment :

- La restauration du pavage de manière ponctuelle ;
- L'abattage des arbres dangereux ;
- La stabilisation des talus,
- La mise en place un égouttage ;
- Le placement d'une clôture entre le Crabbegat et le Parc de Wolvendael,
- Les documents établis en accord entre le demandeur (le Service Vert de la Commune d'Uccle) et celui des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale précisent les éléments qui concernent:
 - Le tracé du chemin, de ses rives et les endroits et moyens d'intervention ;
 - L'ajout d'une tranchée étroite afin d'intégrer l'égouttage dans cette voirie et la mise en place de moyens de ré-infiltration des eaux de ruissellement afin de limiter l'érosion en cours ;
 - Les réparations du pavage (numérotation des pavés et remise en place à l'identique), y compris celle générée par l'érosion ;
 - L'étude paysagère du site afin d'en assurer la pérennité et éventuellement d'en améliorer le couvert végétal à certains endroits;
 - L'étude sanitaire des arbres et leur entretien respectif, les replantations naturelles, le maintien du bois mort sur le site et l'étude d'un revêtement partiel assurant le maintien d'une flore et faune caractéristique de ce milieu, notamment en ce qui concerne tous les champignons et insectes participant à la décomposition des matières vivantes ;
 - La stabilisation et la restauration des différents murs de soutènement ;
- Le projet de clôture du site avec le Parc de Wolvendael a pour but d'empêcher le passage par les talus, ce qui les affaiblit, en détruit le couvert végétal et porte atteinte aux habitats de la faune ;
- La suppression de l'éclairage public ;
- La pose de panneaux d'informations ;

6 : motivation sur la demande

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

- La demande de restauration de ce site participe au patrimoine de la Commune, tant du point de vue de site naturel qu'historique ;
- Le dossier comprend par ailleurs une approche historique de cet accès au « Crabbenberg », mentionné dès 1245 :
 - le nom «Crabbe » vient du nom crabe, écrevisse, très présents anciennement dans nos ruisseaux et celui de « gat » trou ou passage étroit, entrée, accès ;
 - Le Crabbegat était en effet le chemin que les habitants de Saint-Job empruntaient pour suivre les enterrements : celui-ci conduisait à l'église paroissiale d'Uccle, autour de laquelle se trouvait le cimetière.

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

- Le projet de restauration comprend tous les éléments formant le chemin sur toute sa longueur et en analyse chaque point au profit de sa pérennité :
 - Les interventions dans le pavage, l'étude des problèmes de ruissellement des eaux et le placement de l'égouttage participent au maintien de l'aspect du chemin : les données techniques et le nombre d'avaloirs ont été étudié de sorte à assurer l'arrêt de l'érosion existante et sont un des éléments essentiels de la pérennité de son pavage et des

talus... et qu'il y a lieu de maintenir le nombre d'avaloirs et leurs positionnement tel que présenté dans le projet ;

- La stabilisation des talus et la rénovation des différents murs de soutènement en conserve le caractère de chemin creux ;
- Les interventions quant à la flore et notamment le choix des essences de replantations ont pour but le maintien des terres des talus et la conservation du milieu vivant de ce type d'endroit ;
- La clôture du site en évite des accès non désirés, notamment par les talus protégés ;
- La suppression de l'éclairage public du chemin s'inscrit dans les objectifs de conservation de son milieu naturel et assurer la volonté de ne pas favoriser le passage nocturne pour des questions de sécurité;
- La pose de panneaux d'information afin de faire part aux usagers du règlement d'usage et de gestion du site

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 :

- L'application de la prescription générale 0.3 du **PRAS**, en matière des actes et travaux dans les zones d'espaces verts, peut s'envisager en raison de l'étude jointe au dossier et la volonté du projet d'assurer la pérennité du milieu naturel ;
- L'application de la prescription particulière 2.5.2 du **PRAS**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions, peut s'envisager en raison de la volonté du maintien du site tel qu'existant ;
- L'application de la prescription particulière 25.1 du **PRAS**, en matière de modifications de l'aménagement de voirie, peut s'envisager en raison du caractère très accessoire des modifications et notamment la pose d'avaloirs dont la technique permet de sauvegarder le pavage du chemin dans le temps ;

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

- L'Application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la **ZICHEE**, modification visible depuis l'espace public, peut s'envisager en raison du caractère accessoire des modifications (avaloirs,...) décrite ci-avant et de la volonté du projet d'assurer la pérennité du site et de ses différents éléments marquants du paysage ;
- L'Application de l'article 207§1 al.4 du COBAT : Zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT), peut s'envisager en raison de l'ensemble des éléments énoncés ci-avant et notamment le respect de son milieu naturel et les moyens techniques en assurant la pérennité (avaloirs et reprises de eaux pour éviter l'érosion existante) ;

Considérant que vu l'analyse technique en ce qui concerne le nombre d'avaloirs prévus, leur aspect esthétique et leur alternative par puits infiltrants, la Commission de concertation unanime s'en réfère au dossier tel que présenté;

Considérant qu'en ce qui concerne l'éclairage public, la demande s'inscrit dans les objectifs de développement durable et notamment :

- de la mobilité douce;
- des besoins quotidiens, rappelé en séance publique par les riverains, de la liaison piétonne du haut du Crabbegat avec le pôle de transport en commun du Square de Héros
- du rappel, évoqué en séance, d'un éclairage public existant jusqu'aux tempêtes de 1990, soit avant le classement du site.

Considérant en conséquence qu'il s'indique d'en favoriser la pose et celle de la gaine d'attente dans le cadre des travaux envisagés;

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

Avis FAVORABLE unanime

La Commune demanderesse s'abstient

BDU DU préside la Commission de concertation

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 10

Dossier 16-41149-2013- Enquête n° 173/13

Demandeur : Monsieur et Madame Blondel Emmanuel et Goldberg Carole

Situation : rue de Nieuwenhove, 9

Objet : la transformation de la façade arrière et de la terrasse d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41149-2013 introduite le 25/06/2013 par Monsieur et Madame Emmanuel Blondel Emmanuel et Carole Goldberg et visant la transformation de la façade arrière et de la terrasse d'une habitation unifamiliale sur le bien sis rue de Nieuwenhove, 9 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne ;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/06/2013 : dépôt de la demande ;

17/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/10/2013 au 28/10/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua du 15/10/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande s'inscrit dans un tissu bâti en ordre fermé le long de la rue de Nieuwenhove, à proximité de l'angle aigu qu'elle forme avec la rue des Fidèles à l'Est ;
- Le bien, d'une profondeur totale de 13,44 mètres occupe la quasi-totalité de la profondeur de la parcelle (15,79 mètres)
- L'immeuble voisin de droite dispose d'un jardin paysager s'étendant également à l'arrière du bien faisant l'objet de la demande. Cette maison présente également un gabarit plus important ;
- Du côté de la rue des Fidèles se trouve une succession de boxes de garages uniquement accessibles depuis la voirie ;
- La maison présente un gabarit R + 2 + Toiture Mansart et des annexes sur plusieurs niveaux en façade arrière.
- Ce gabarit du bien s'inscrit dans le profil de l'immeuble voisin de droite, mais est plus conséquent que celui de la maison voisine de gauche ;
- La façade arrière est vétuste et présente plusieurs terrasses recouvrant les toitures plates des annexes ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de cette habitation unifamiliale, et prévoit :

- La transformation des espaces de vie du 1^{er} étage comprenant notamment des nouvelles ouvertures, la diminution de la superficie du petit volume annexe et la création d'une terrasse

s'étendant jusqu'à la mitoyenneté en fond de parcelle et une rehausse du mur mitoyen de droite ;

- La clôture de la nouvelle terrasse le long de la mitoyenneté, sous forme de palissade en bois ;
- Le maintien de la terrasse arrière au 2^{ème} étage (installée sans autorisation préalable) et pose d'un garde-corps périphérique ;
- La requalification des limites mitoyennes non bâties, par des palissades en bois ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces de vie de cette maison, implantée sur une parcelle exiguë ;
- Le projet améliore les qualités architecturales et la composition de la façade arrière de la maison ;
- Le projet tente de privatiser les espaces d'habitation de la maison, en raison de la proximité avec le jardin mitoyen ;

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

- Les espaces de vie sont concentrés au 1^{er} étage et se prolongent par une terrasse s'étendant jusqu'en mitoyenneté de fond de parcelle :
 - nécessitant la pose de palissades en bois et une rehausse du mur mitoyen de droite,
 - ne portant que peu atteinte à l'habitabilité et aux qualités résidentielles des maisons voisines, mais tentant de respecter le Code Civil en matière de vues directes (les palissades étant démontables, elles constituent des servitudes de vue),
 - portant atteinte également à l'éclairage naturel des espaces de vie de la maison sur laquelle porte la demande, les dispositifs étant situés à proximité directe de la façade arrière ;
- La terrasse du 2^{ème} étage, n'ayant pas reçu d'autorisation préalable, est maintenue. Elle ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues directes, notamment envers la maison voisine de gauche, plus basse et peu profonde.
- De par l'implantation de l'immeuble, proche de la fermeture en angle aigu de l'ilot, cette terrasse aura néanmoins un impact sur l'intimité des habitations voisines ;
- Le projet ne prévoit pas de création de zones verdurisées ou de pleine terre, dans un secteur sensible aux inondations ;
- La demande ne présente pas de détail de conception du dispositif de la palissade (opacité, calepinage, ...) ;

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

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

- Diminuer la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage de 1 mètre et prévoir des bacs de plantation d'une hauteur de garde – corps afin de favoriser l'éclairage naturel des espaces de vie de la maison, tout en garantissant une certaine intimité entre voisins ;
- Présenter les détails de la palissade (matériaux, parties pleines ou ajourées, ...) et limiter la hauteur de cette palissade à celle des bacs à plantes ;
- Éviter la rehausse du mur mitoyen de droite ;
- Diminuer la surface accessible de la terrasse du 2^{ème} étage en prévoyant la pose de bacs à plantes fixes de 1 mètre de profondeur à partir de la limite externe gauche de l'escalier d'accès et se prolongeant au droit de la limite arrière (implantation en « L ») ;
- Prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension (graviers, toiture verte extensive) ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements des espaces de vie et leur ouverture vers l'extérieur peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent une meilleure intégration au bâti environnant, et dans le respect des dispositions du Code Civil ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sur son environnement immédiat sera réduit ;
- de réduire l'impact de la dérogation de la demande telle qu'introduite au regard des spécificités des lieux et notamment la faible profondeur de la parcelle ;

Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'urbanisme (BDU-DU) aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU en ce qui concerne la profondeur d'une construction mitoyenne, article 4 du Titre I est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 11

Dossier 16-41075-2013- Enquête n° 163/13

Demandeur : M. Assal Yassine Copropriété Rue des Trois Rois 22

Situation : Rue des Trois Rois 22

Objet : la mise en conformité d'un immeuble à appartements en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41075-2013 introduite le 11/07/2013 par la Copropriété Rue des Trois Rois 22, c/o Monsieur Yassine Assal, et visant la mise en conformité d'un immeuble à appartements en intérieur d'îlot sur le bien sis rue des Trois Rois, 22;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/07/2013: dépôt de la demande

30/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

14/10/2013 au 28/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

14/11/2013: séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

Considérant que les particularités de lieux font apparaître ce qui suit :

- o La rue des Trois Rois se caractérise par un tissu de petits immeubles de logement et de maisons unifamiliales de gabarits et typologies différents, ainsi qu'un parcellaire dont les limites latérales sont obliques par rapport à l'alignement ;
- o Dans ce contexte, l'immeuble sur lequel porte la demande est implanté sur une parcelle qui faisait jadis partie d'un ensemble plus vaste dans lequel était incluse la parcelle mitoyenne à gauche et implantée à front de rue :
- o La parcelle sur laquelle porte la présente demande est :
 - o orientée au Sud-Ouest à rue Nord-Est du côté du jardin,
 - o en intérieur d'îlot et comprend, en situation existante de droit, un immeuble de logements,
 - o objet pour partie du permis n°37820 (délivré le 04/03/2008), comprenant un bel espace jardin ;
- o La rue des Trois Rois est étroite et ne permet pas de stationnement en espace public ;

Vu l'historique du dossier et notamment les éléments suivants :

- Un premier permis d'urbanisme (dossier n°35.840), a été délivré le 26/08/2003 pour la parcelle d'origine et autorisait la construction de deux maisons unifamiliales, l'une à rue, adoptant le gabarit du mur mitoyen contigu et disposant d'un jardin, et l'autre en intérieur d'îlot, comportant un garage très important dans une partie du grand hangar existant à l'époque, mitoyen à une construction comparable sur la parcelle de droite ;
- En exécution de ce permis, la maison en intérieur d'îlot a été réalisée, mais la maison à front de rue n'a pas été bâtie ;
- Un second permis en vigueur n°37820 a porté sur le remembrement, des transformations de bâtiments existants en intérieur d'îlot (soit la maison construite en intérieur d'îlot) et la construction d'un nouveau bâtiment à front de voirie ;
 - Ce permis autorisait :
 - À front de rue, un immeuble de 6 logements de gabarit R+2+étage en recul ;
 - l'agrandissement de la maison en intérieur d'îlot (bâtiment sur lequel porte la demande) et sa transformation en appartements ;

- la création de parkings en sous-sol sous l'immeuble à front de parcelle, comprenant notamment des emplacements de parcage pour des logements créés en intérieur d'îlot ;
- En intérieur d'îlot :
 - la division de la maison existante en deux appartements ;
 - le changement de l'affectation de son important garage en un grand « loft » ;
 - la suppression partielle des entrepôts en fond de parcelle et la construction d'une piscine non couverte ;
- Ce permis n°37820 comprenait cependant une erreur matérielle : le nombre de logement du bâtiment en intérieur d'îlot (objet de la présente demande) comprenait en plan 4 logements alors que 3 seulement ont été mentionnés dans le permis, sans que le demandeur ne réagisse à cette incohérence ;
- Suite à ce permis :
 - Les travaux de transformation du bâtiment en intérieur d'îlot ont été exécutés, en agrandissant et modifiant, les lucarnes en toitures :
 - sans permis, et sans pour autant que les fenêtres de ces lucarnes soient agrandies ;
 - en remplaçant le parement (briques de façades) par un revêtement en « siding » qui les rend plus visibles ;
 - avant le début de chantier, le propriétaire a vendu la partie de sa parcelle à front de rue sur base du permis en vigueur, y autorisant la construction d'un immeuble à 6 appartements et 10 parkings en sous-sol ;
- L'acheteur de ce permis n° 37820 pour cette partie avant a obtenu une modification de ce permis d'urbanisme (permis n° 39510 délivré le 26/04/2011) pour cet immeuble à trois façades à front de rue, comprenant 5 appartements et 4 emplacements de parcage au rez-de-chaussée, ainsi qu'un emplacement extérieur en fond de parcelle, en lieu et place de la descente au sous-sol du dossier précédent ;
- A gauche et en mitoyenneté de ce projet est implantée une maison mitoyenne, à front rue,
- Elle présente un gabarit de R+1+Toiture, une profondeur de bâtisse de +/- 9 mètres et une annexe sur +/- 4,5 mètres de profondeur ;
- Entre cette maison et son jardin et la parcelle sur laquelle porte la demande existe un mur d'une grande hauteur ;
- Les autres maisons unifamiliales voisines, de ce côté, présentent la même typologie ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme et la répartition spatiale du dernier permis délivré pour le bâtiment en intérieur d'îlot (dossier n° 37820), soit les 4 logements pré-cités;
- Vise la mise en conformité de la modification du volume général bâti de la toiture, l'important agrandissement des lucarnes en modifiant l'esthétique de celles-ci, notamment par l'agrandissement des ouvertures;
- Sollicite la création d'un lanterneau pour éclairer les espaces centraux de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- Porte sur la création de 2 emplacements de parcage supplémentaires devant le bâtiment arrière et contigus à l'emplacement autorisé par le permis d'urbanisme n° 39510 ;
- Conserve la façade avant autorisée ;

6 : motivation sur la demande

Vu l'historique du dossier ;

Vu l'intention, par rapport au permis d'urbanisme n° 37820 et annoncée par l'acheteur du loft,

- de renoncer à la construction de la piscine
- de reconverter le « pool house » au profit du jardin et de rangements ;

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

- La création de grandes lucarnes en toiture assurent une meilleure habitabilité et une meilleure luminosité pour le logement existant et, vu leur situation, leur impact volumétrique est limité pour les logements environnants ;
- L'implantation de deux emplacements de parcage entourés de verdure et couverts par une pergola le long du mur mitoyen permet à la fois d'assurer leur discrétion et de doter les logements arrière de parkings, tel que le prévoyait le permis ayant autorisé les deux bâtiments à appartements;

- Cet aspect du projet tient compte de la rareté des possibilités de stationnement en espace public ;
- Le programme de quatre logements dans cette grande bâtisse en intérieur d'îlot conserve un bon équilibre avec la grande superficie du jardin que comporte cette parcelle ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête la prescription générale 0.6 du PRAS, les travaux en intérieur d'îlot peuvent s'envisager au vu de ce qui précède, la demande assurant une bonne intégration du projet dans le paysage :
 - par des lucarnes agrandies et équipées de fenêtres plus généreuses
 - par le dispositif de stationnement qui complète un emplacement de parcage autorisé
 - par le projet d'accompagner ces emplacements d'une pergola avec plantations
 - par la présence de murs de jardins entre les propriétés ;

Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'urbanisme (BDU-DU)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 12

Dossier 16-41160-2013- Enquête n° 160/13

Demandeur : Monsieur Gilbert Christian

Situation : Avenue Houzeau 120

Objet : la transformation, extension et isolation d'une habitation unifamiliale, ainsi que la construction d'un abri de jardin

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41160-2013 introduite le 01/07/2013 par Monsieur Gilbert Christian et visant la transformation, extension et isolation d'une habitation unifamiliale, ainsi que la construction d'un abri de jardin sur le bien sis avenue Houzeau, 120 ;

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection de la Villa Vandevelde, monument classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/05/2006 et sis avenue Houzeau, 99 ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation :

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

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

- Application de l'article art. 155§2 du CoBAT – demande de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n° 50 sur les aspects suivants
 - Art. 1.3 – implantation ;
 - Art. 12.1 – superficie d'une construction en zone de cours et jardins ;

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

- Application de l'article 237 du CoBAT - Actes et travaux dans la 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 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Des voisins s'opposent à la construction de l'abri de jardin qui sera en réalité une annexe : 32 m² au sol, très proche d'un noyer et de la limite du terrain.
- La hauteur et les caractéristiques de l'abri ne sont pas précisées.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/07/2013 : dépôt de la demande ;

30/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/10/2013 au 28/10/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La CRMS le 11/09/2013 ;
- Vivaqua le 15/10/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert le long de l'avenue Houzeau et face au Square Charles Lagrange. Elle fait également face à la Villa Vandevelde, classée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/05/2006 et œuvre des architectes Yvan et Adrien Blomme ;
- L'immeuble voisin de droite présente également des caractéristiques architecturales remarquables ;

- Le bien faisant l'objet de la demande présente une cohérence architecturale de volumétrie et de typologie :
 - il s'articule autour d'un corps de bâtisse principal.
 - Les toitures s'inscrivent dans une lisibilité franche ;
- Le jardin s'étend profondément vers l'arrière et est aménagé de manière paysagère ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- L'extension des espaces de vie en façade avant et en façade arrière sous forme d'annexes sur un niveau ;
- La modification des proportions de certaines baies de fenêtre ;
- L'ajout de plusieurs fenêtres en toiture en remplacement des lucarnes rampantes ;
- L'isolation complète des façades de la maison par la pose d'un enduit sur isolant ;
- La construction d'un volume secondaire en fond de parcelle ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de maison et son rapport vers le jardin ou le domaine public ;
- Le projet présent peu d'impact dans les perspectives vers le bien classé ;

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

- La maison sur laquelle porte la demande a été transformée dans les années 1950 et n'est plus dans son état d'origine, notamment en ce qui concerne une petite extension en partie avant (sur la gauche) et le volume de droite ;
- Elle a néanmoins conservé plusieurs éléments originaux tels que ses façades en brique et les balustrades en bois peint, ainsi que sa toiture en forte pente avec corniches en saillie ;
- Les nouvelles extensions arrière s'articulent autour des constructions existantes et conservent la lisibilité du bâti initial ;
- L'extension avant, par contre, crée un conflit avec la typologie du bâti existant, notamment de par la création de la terrasse au 1^{er} étage et la pose d'une balustrade en bois de nomenclature plus massive ;
- Le volet du dossier concernant l'isolation de la maison par l'extérieur en altère la valeur patrimoniale et la typologie (transformation de l'aspect et du relief des façades, disparition de plusieurs éléments originels tels que balustrades, seuils en pierre bleue, etc...) ;
- L'amélioration des performances énergétiques de la maison devrait respecter davantage la typologie de la maison ;
- La demande est muette quant au type et à la teinte du matériau de finition des façades ;
- En toiture, le remplacement systématique des lucarnes rampantes par un nombre plus important de grandes fenêtres de toiture, ne constitue pas une amélioration de la situation existante ;
- La demande ne fait pas mention de la teinte et des matériaux envisagés pour les nouveaux châssis, qu'il s'indique de conserver en bois et dans le respect de la typologie de la maison ;
- L'ensemble du projet conduit à une typologie hybride qu'il s'indique d'éviter, vu les spécificités des lieux, et notamment la proximité de l'immeuble classé et du site de l'Observatoire ;
- La construction en fond de parcelle est significativement plus importante que ce que permet le prescrit du PPAS et est située à proximité des limites mitoyennes. La demande ne précise pas la volumétrie de cette construction portant atteinte aux qualités paysagères de cet intérieur d'îlot ;
- Les dérogations au plan particulier d'affectation du sol ne sont pas sollicitées.

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

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

- Présenter une alternative quant à l'extension avant de gauche, plus respectueuse du bâti originel. Cette extension doit être recouverte d'une toiture à versant(s) et la terrasse doit être supprimée ;
- Renoncer à l'isolation par l'extérieur de la maison ainsi que la pose de l'enduit, sauf en ce qui concerne la partie transformée de droite et les nouvelles extensions arrière ;
- Préciser la teinte et la finition des façades transformées en optant pour un enduit clair ;
- Maintenir les lucarnes rampantes ;
- Fournir les détails des nouveaux châssis en optant pour des menuiseries en bois, à la nomenclature (profils, divisions, teinte) identique à la typologie d'origine ;

- Prévoir, pour les terrasses arrières, des garde-corps à nomenclature moins massive, respectant les sections des balustrades existantes ;
- Supprimer l'abri prévu en fond de parcelle, selon le souhait émis en séance par le demandeur ;
- Fournir un aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle, et supprimer tout accès carrossable vers l'arrière du terrain, source de nuisances pour l'intérieur de l'îlot et ses qualités paysagères ;
- Soumettre la demande modifiée, vu l'ampleur des conditions émises au regard de l'objet initial de la demande, à l'avis de la Commission de Concertation.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'urbanisme (BDU-DU) s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 13

Dossier 16-41000-2013- Enquête n° 158/13

Demandeur : Messieurs Saadi Slim & Issam Salambo investment properties

Situation : Avenue De Fré 45

Objet : La transformation lourde d'une maison unifamiliale en 2 maisons jumelées.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41000-2013 introduite le 08/06/2013 par Salambo investment properties, c/o Messieurs Slim & Issam Saadi et visant la transformation lourde d'une maison unifamiliale en 2 maisons jumelées, sur le bien sis avenue De Fré, 45;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°1 - Quartier Kamerdelle (Arrêté du Régent 31/05/1949) et y déroge en matière du respect de la surface plantée de la zone de recul latérale, article 3 ;

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

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol - modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- application de l'article 155§2 du CoBAT – demande de dérogation à l'article 3 du plan particulier d'affectation du sol n°1 (respect de la surface plantée de la zone de recul latérale) ;
- application de l'article 153 §2.al2&3 du CoBAT – demande de dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en matière de hauteur de toiture

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/04/2013: dépôt de la demande

30/08/2013 accusé de réception d'un dossier complet

14/10/2013 au 28/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

14/11/2013:séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par le Service Vert le 30/08/2013 et la demande que le plan paysager soit complété et modifié, de sorte à :

- indiquer tous les arbres existants, tant ceux à abattre que ceux à replanter,
- rectifier la mention des essences, ;

Vu l'avis rendu par Vivaqua le 15/10/2013

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales ;
- L'avenue de Fré, axe structurant important dans la mobilité urbaine, se caractérise par son caractère paysagé, assuré par ses arbres d'alignement et par les plantations des zones de recul des habitations qui la bordent ;
- La grande maison à trois façades sur laquelle porte la demande existante :
 - comporte deux garages,
 - dispose d'une superficie habitable de plus de 550m² ;
 - présente un gabarit de R+1+toiture de type « Mansart » comportant deux niveaux habitables,
 - jouit d'un beau jardin orienté en plein sud et situé, en raison du relief de l'îlot, au niveau du premier étage de la maison;
- Inoccupée depuis plusieurs années, la maison est en mauvais état ;

- La maison voisine mitoyenne à gauche présente un gabarit anormalement bas avec un gabarit de R+1+toiture, les maisons mitoyennes suivantes présentant aussi un gabarit de R+2+toiture « Mansart » ou étage en recul ;
- La maison à trois façades sise à droite du projet présente un gabarit de Bel étage+1+toiture comportant de larges lucarnes et s'implante avec un recul latéral limité à +/- 3,75 mètres (annexe) par rapport à la limite mitoyenne commune avec le projet;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose un programme de deux maisons jumelées au lieu d'une maison unifamiliale ;
- Conserve l'essentiel de la partie gauche (du côté de la mitoyenneté) de la maison existante, en supprime la toiture « Mansart » existante au profit d'un parti architectural :
 - plus contemporain,
 - avec 2 étages en recul et toitures plates verdurisées, aspect pour lequel :
 - la demande modifie les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
 - la demande sollicite la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU.;
- Démolit la partie droite de la maison existante et reconstruit en lieu et place une deuxième maison contemporaine à trois façades, en continuité de la maison existante transformée et formant avec celle-ci un ensemble architectural cohérent ;
- Implante cette deuxième maison en dérogation au plan particulier d'affectation du sol, avec un recul latéral de 4,16 mètres au lieu des 5 mètres prescrits ;
- Conserve l'aspect paysager des zones de recul devant et à droite de la maison ainsi que celui de son jardin, ce dernier se voyant divisé selon la mitoyenneté que le projet crée entre les deux maisons ;

6 : motivation sur la demande

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

- La modification du programme d'une très grande maison unifamiliale en deux maisons jumelées peut s'envisager au regard de la parcelle, de sa largeur, de la surface actuelle bâtie et de son environnement immédiat ;
- La démolition partielle de cette maison et la reconstruction d'une maison à trois façades s'inscrit dans l'aménagement poursuivi par le plan particulier d'affectation du sol en termes de typologie et de parcellaire ;
- Le caractère architectural contemporain du projet s'inscrit dans la continuité de l'esthétique de maisons récentes, notamment celles construites au coin que forme l'avenue avec l'avenue des Statuaires ;

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

- Le programme de deux maisons formant un ensemble architectural s'inscrit en continuité des maisons existantes, dont il s'indique cependant de respecter les caractéristiques urbanistiques;
- A cet égard :
 - l'implantation de la nouvelle maison à 4,16 mètres de la limite mitoyenne latérale au rez-de-chaussée au lieu des 5 mètres prescrits est acceptable mais les débords de l'étage qui réduisent le recul à 3,60 mètres portent atteinte aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol, dont le maintien, en zone latérale, d'un écran végétal à l'échelle du projet ;
 - il s'indique de maintenir, aux étages, le recul latéral de 5 mètres prescrit, de sorte à assurer le maintien et le développement des couronnes des arbres existants et/ou à replanter et assurant la pérennité du caractère verdurisé de l'espace structurant ;
- Le gabarit général du projet réduit la hauteur de la maison existante (faîte de la toiture à versants), par la création de toitures plates verdurisées, mais l'impact du volume du quatrième étage de la maison mitoyenne (objet de la dérogation à la hauteur de bâtisse du RRU) est d'autant plus important côté rue que sa façade est aveugle et trop invasif côté jardin;
- Les nombreuses grandes terrasses aux étages d'une maison unifamiliale qui dispose d'un grand jardin augmentent encore l'impact du projet pour les voisins et porte atteinte à leur intimité ;

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

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 particulière 2.5.2° du PRAS en ce qui concerne la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions, le projet peut s'envisager au regard de l'évolution récente du bâti le long de cet axe structurant et moyennant les

conditions, émises ci-après, de modification des façade et de l'espace de recul latéral à assurer entre les immeubles;

- En ce qui concerne la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°1, relative à la zone de recul latérale :
 - le projet doit conserver les objectifs du plan particulier d'affectation du sol et assurer le maintien des écrans de verdure dans les zones latérales;
 - si la dérogation peut être acceptée au rez-de-chaussée, elle ne peut s'envisager aux étages, où s'impose une volumétrie en recul et non en saillie comme proposé;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU la hauteur du projet est acceptable en raison des gabarits plus importants des maisons proches du coin que forme l'avenue avec l'avenue des Statuaires et moyennant une limitation de l'impact volumétrique du quatrième étage en façade principale (hauteur, jeu d'ouvertures...);

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

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

- Limiter l'importance de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol et respecter ses objectifs en conservant un recul latéral de 5 mètres minimum aux étages, à compter de la limite latérale droite de la parcelle ;
- Limiter l'impact du volume bâti du troisième étage du côté de l'avenue, notamment par :
 - Un recul supplémentaire de la façade en alignement du volume de la cage d'escalier ;
 - une diminution de hauteur du volume du troisième étage côté rue ;
 - par l'animation de la façade par des ouvertures ;
- Limiter l'impact du volume bâti du troisième étage du côté jardin en diminuant la profondeur de la chambre et de la salle de bain en reculant au minimum à la profondeur du volume principal de la maison voisine de gauche n°47 ;
- limiter les l'étendue des terrasses accessibles des étages au profit de terrasses verte inaccessibles et notamment :
 - celle du premier étage en façade latérale droite en maintenant un recul de 5 mètres vis-à-vis de la limite mitoyenne de droite ;
 - celle du troisième étage de la maison de gauche à 1 mètre de profondeur
- Compléter le plan paysager et le modifier, conformément à l'avis du Service Vert et assurer la replantation de six arbres de haute-tige d'essences indigènes (circonférence du tronc 16/18cm à la plantation) en remplacement des épicéas ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles traitent de limitation de volume tout en conservant le caractère architectural du projet;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le maintien des objectifs du PPAS, de la limitation de l'impact du volume bâti du projet et la préservation de l'aspect paysager de la parcelle;
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le recul latéral ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'urbanisme (BDU-DU) aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 14

Dossier 16-41170-2013- Enquête n° 168/13

Demandeur : Madame Vanfleteren Catherine

Situation : Rue de la Seconde Reine 31

Objet : la construction d'une véranda et la modification de baies en façade arrière, et le remplacement des châssis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41170-2013 introduite le 16/07/2013 par Madame Catherine Vanfleteren et visant la construction d'une véranda, la modification de baies en façade arrière et le remplacement des châssis sur le bien sis rue de la Seconde Reine, 31 ;

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

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

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

- Application de l'article 153§2 du CoBAT – demande de dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les voisins (maison mitoyenne de droite) s'opposent catégoriquement au projet, essentiellement à cause du grand mur qui sera construit entre leur jardin et qui aura de multiples conséquences :
 - Perte d'ensoleillement et de luminosité sur leurs espaces à vivre, cuisine et salle à manger à l'arrière, et sur la terrasse arrière.
 - Perte de la qualité visuelle : ils auront le nez sur un mur au lieu de l'actuelle vue dégagée sur la verdure.
 - Sentiment d'étouffement à cause des murs œillères.
 - L'argument de l'alignement n'est pas recevable car leur maison est fort en retrait.
 - Moins-value de leur maison.
 - Leur jardin étant plus bas, le mur va augmenter l'impression d'oppression.
- Ils s'opposent aussi à la construction du balcon au 1er étage arrière qui engendre un vis-à-vis sur leur terrasse, leur jardin et leur salle de bain.
- Ils annexent des photos à leur lettre.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/07/2013 : dépôt de la demande ;

29/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/10/2013 au 28/10/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 18/10/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande (voir formulaires administratifs) est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue de la Seconde Reine, non loin du croisement avec la rue des Carmélites, située au Sud.
- Le bien est situé dans la zone Nord de la Commune, densément bâti ;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande s'inscrit entre un immeuble de gabarit (profondeur et hauteur) bien plus important à gauche (au Sud) et une habitation de gabarit moindre à droite (au Nord) et dont la façade principale arrière est située plus en retrait ;
- Le bien présente un gabarit Rez bel-étage + 2 + Toiture plate.

- Il présente également plusieurs extensions au rez-de-chaussée et une seconde annexe aux étages, le long de la mitoyenneté de gauche et limitée à la moitié de la largeur de la parcelle ;
- Le niveau du jardin se situe en contrebas des espaces d'habitation ;
- Le parcellaire est étroit et peu profond ;
- Les limites parcellaires sont, pour la plupart, constituées de haies vives ;
- L'ensemble des constructions présentent des extensions en façade arrière et en majorité sur un niveau ;
- En façade avant, la maison présente un bel assemblage de briques de maçonnerie, et comporte un bow-window courbe rehaussé par un petit balcon.
- Les châssis de fenêtre en bois ne sont pas d'origine. La porte de garage sectionnelle non plus ;
- L'ensemble de ces maisons présente une belle cohérence au niveau de leur relation avec l'espace public, notamment par la conservation de nombreux jardinets en zone de recul ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- Une extension des espaces d'habitation en façade arrière, sous forme d'une véranda ;
- Le réaménagement de l'accès au jardin et la création d'une passerelle d'entretien ;
- La modification de certaines baies en façade arrière, dont la création de 2 portes-fenêtres aux étages ;
- La création d'un balcon en façade arrière au 2^{ème} étage ;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué gris anthracite ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces de vie de la maison, notamment en ouvrant généreusement ces espaces vers le jardin et en favorisant les accès vers le jardin paysager.
- Il tire également parti du gabarit plus imposant de l'immeuble voisin de gauche ;
- Le projet améliore les performances énergétiques de l'immeuble, notamment par le remplacement des menuiseries extérieures et par l'isolation de la toiture plate de la nouvelle extension ;

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

- La nouvelle extension s'inscrit sur toute la largeur de la façade arrière, dans le prolongement des annexes existantes.
- De ce fait, elle prolonge les constructions existantes de +/- 185 cm et prévoit une coursive d'entretien de 100 cm, au – delà de la nouvelle construction ;
- Il est à noter que la maison voisine de droite présente, en mitoyenneté avec le bien faisant l'objet de la demande, une annexe au rez-de-chaussée, dans le même plan de façade que l'extension existante de droite (et qui se développe sur 2 niveaux).
- Cette extension située au rez et en mitoyenneté avec le bien faisant l'objet de la demande n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable, elle ne figure pas sur le plan de la demande. Cette maison voisine est de plein pied avec le niveau de la rue, alors que le projet présente un rez bel – étage ;,
- Il en découle que la dérogation au RRU est importante (dépassement de 771 cm) si l'on considère la situation existante de droit, et réduite de l'ordre de 50% (dépassement de 370cm) si l'on considère la situation existante de fait ;
- L'extension projetée présente une hauteur sous plafond de 296 cm et nécessite des prolongations et/ou rehausses de mitoyenneté tant à gauche qu'à droite, côté duquel le bien voisin est situé plus en retrait et au Nord, ce qui porte atteinte à son habitabilité et ensoleillement ;
- La finition extérieure des murs mitoyens transformés n'est pas spécifiée ;
- Les terrasses du rez-de-chaussée et de l'étage, ainsi que l'accès au jardin ne sont pas conformes au Code Civil en matière de vues droites, car situées à moins de 190 cm des axes mitoyens et ne disposant pas de pare-vues ;
- Le projet permet l'accès à la toiture plate de la nouvelle extension, dont la finition n'est pas spécifiée ;
- Les façades avant des maisons de la rue présentent une typologie cohérente, notamment de par la conservation de la plupart des menuiseries extérieures en bois ;

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

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

- Réduire l'impact de l'extension du côté de la maison mitoyenne de droite en optant pour une extension de 1 mètre de profondeur sur toute la largeur de la façade, ce qui permet l'aménagement des espaces de séjour, mais également une terrasse plus profonde ;
- Supprimer la coursive d'entretien sur 190 cm à partir de l'axe mitoyen de droite et en supprimant la prolongation du mur mitoyen à cet endroit ;
- Se conformer au Code Civil en ce qui concerne les vues obliques vers la maison voisine de droite sans prolongation du mur mitoyen (opter pour un retrait du vitrage de la nouvelle extension) ;
- Réduire l'impact de la rehausse en limitant la hauteur sous plafond de l'extension à 250 cm, la différence de niveaux des plafonds pouvant éventuellement être vitrée au profit de l'éclairage naturel de la pièce centrale ;
- Spécifier la finition extérieure des nouveaux murs mitoyens en optant pour un aspect de teinte claire ;
- Se conformer au Code Civil en matière de vue droites en ce qui concerne la coursive d'entretien de la nouvelle extension (immeuble voisin de gauche) et l'escalier d'accès au jardin, sans engendrer d'augmentation de profil des murs mitoyens ;
- Supprimer le balcon de l'étage de cette habitation unifamiliale ;
- Prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension (graviers, toiture verte extensive) et prévoir un garde-corps au droit de la nouvelle porte-fenêtre du 1^{er} étage, afin de garantir la non-utilisation de cette toiture plate en terrasse (intrusive pour le voisinage) ;
- Prévoir des menuiseries extérieures en bois dans le respect de la typologie des menuiseries d'origine ;
- Indiquer aux plans, les grilles délimitant la propriété du demandeur et l'espace public, telles qu'évoquées en séance par le demandeur ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension principale peut s'envisager, moyennant diminution de son impact, notamment envers la maison voisine de droite ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent également sur certaines finitions extérieures ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les gabarits et typologie de l'ensemble des habitations voisines sont conservés.

Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'urbanisme (BDU-DU) aux conditions émises ci-dessus

Les dérogations au RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de construction mitoyenne, articles 4 et 6 du Titre I sont acceptées pour les motifs et aux conditions énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 15

Dossier 16-41161-2013- Enquête n° 167/13

Demandeur : Monsieur et Madame Case & El Meski Thomas & Karima

Situation : Avenue Hellevelt 37

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale avec extension en toiture

AVIS

En l'absence du demandeur et des riverains, la séance est reportée au 20/11/2013.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 16

Dossier 16-41118-2013- Enquête n° 164/13

Demandeur : S.A. SOCIETE OPPOSITE c/o Monsieur LICATA Michele

Situation : Rue Vanderkindere 410

Objet : la transformation d'un garage automobile en commerce

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41118-2013 introduite le 12/06/2013 par la S.A. SOCIETE OPPOSITE, c/o Monsieur Michele Licata, et visant la transformation d'un garage de mécanique automobile en commerce sur le bien sis rue Vanderkindere, 410;

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

Repérage RRU - publicité

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'article 153§2, alinéa 2§3 du CoBAT) demande de dérogation à l'article 4 du Titre 1 du Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction ;

L'avis de la Commission de concertation est requis pour la modification de façade à rue (immeuble datant d'avant 1932) et notamment pour la modification de la porte de garage en vitrine ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o la grandeur des espaces de parkings par rapport au nombre de parkings déclarés, soit 5 ;
- o l'importance de l'impact de la construction en intérieur d'îlot ;
- o le respect du RRU et du PRAS, la protection de la zone de logement et la limitation du projet de construction en intérieur d'îlot ;
- o les enseignes non renseignées au plan ;
- o la sécurité en ce qui concerne les stocks de l'étage nécessitant un avis SIAMU ;
- o les aménagements réels du logement ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/06/2013: dépôt de la demande

29/08/2013 accusé de réception d'un dossier complet

14/10/2013 au 28/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

14/11/2013: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Voirie du 30/10/2013 portant sur la gestion des eaux de la parcelle, à savoir :

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

1.1. **Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.**

- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).
- Si le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu, celui-ci est soumis aux conditions suivantes :
 - o Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;

- Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
- L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
- Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
- Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération doivent dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Les plans renseigneront les superficies (en m²) imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.
- Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis. Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.
- Le demandeur évitera l'écoulement d'eau pluviale ou autre sur le domaine public et prendra les dispositions utiles à cet effet. En cas de descente d'eau pluviale en façade à rue, les eaux s'écouleront sous le trottoir au moyen d'une gargouille en fonte de forme carrée, placée conformément à l'article 23 du règlement communal sur les trottoirs. La descente d'eau pluviale sera dans la mesure du possible encastrée dans la façade de manière à ne pas dépasser du front de bâtisse.
- Le rejet d'eau pluviale sur l'espace public est strictement interdit en vertu de l'article 15 du Règlement Général de Police. Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble.

Vu l'avis de Vivaqua rendu le 15/10/2013 ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu très hybride, tant en matière d'affectation qu'en matière de gabarit, présentant à la fois des immeubles mixtes de commerce/atelier et de logements, des entreprises et des maisons unifamiliales ;
- La rue Vanderkindere comprend plusieurs tronçons de noyaux commerciaux et un tissu urbain ancien composé d'activités productrices et artisanales, ayant engendré un bâti dense et une forte occupation du sol en intérieur d'îlot ;
- La parcelle sise à gauche du projet (n°406) présente une grande largeur, dont la partie de droite n'est pas bâtie à l'alignement et constitue de ce fait une « dent creuse » dans le front bâti,
- Elle comporte cependant:
 - Un immeuble mixte (commerce de type HORECA et logements, de gabarit R+2+T et implanté en mitoyenneté de gauche
 - des annexes hybrides construites derrière ce volume bâti principal sur toute la profondeur de la parcelle, contre la mitoyenneté gauche de celle-ci
 - un bâtiment en intérieur d'îlot et de gabarit R+1+toiture occupant tout le fond de parcelle;
- Le terrain sis à droite du projet (n°414) comprend un grand atelier qui couvre l'entièreté de la parcelle et la parcelle suivante (n°416) comporte un immeuble mixte de commerces et logement de gabarit R+3 et toiture plate ;
- Dans ce contexte urbanistique général, la parcelle sur laquelle porte la demande :
 - Présente également une grande largeur,
 - comporte un bâti existant (objet du permis d'urbanisme n° 5138 de 1929), dont le garage initialement autorisé au rez-de-chaussée ainsi que le logement y adossé au premier étage, sur la partie droite de la parcelle,
 - présente, à front de la rue, une architecture caractéristique des années « 1930 », les différents permis d'urbanisme délivrés ensuite sur cette parcelle ayant autorisé un agrandissement progressif du garage, jusqu'à couvrir actuellement toute la parcelle ;
- la parcelle sur laquelle porte la demande est en effet entièrement couverte par un vaste entrepôt /garage, situé au rez-de-chaussée et dont la toiture est divisée principalement en deux parties :

- Le côté gauche de la parcelle est couvert par une toiture hybride, toiture plate en béton en partie avant et deux grandes charpentes à toiture à versants en partie arrière ;
- Le côté droit de la parcelle comprend un logement à front de rue et ensuite une longue toiture plate avec des lanterneaux ;
- Accessoirement, cette partie droite de la parcelle se prolonge en intérieur d'îlot, est bâtie en mitoyenneté derrière la parcelle mitoyenne à droite (n°414) et jusqu'à la mitoyenneté arrière du jardin du bien sis rue Gabrielle, n°27,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve, pour cette parcelle, un programme mixte (commerce et logement) moyennant la suppression de l'activité productive de type artisanal (garage de mécanique automobile) ;
- Propose, pour le côté gauche du rez-de-chaussée, une occupation par un centre de soins sur presque toute la profondeur de la parcelle ;
- Conserve, pour le côté droit de la parcelle, le logement et l'espace de garage en l'état tout en y aménageant 5 emplacements de parcage dans le fond, l'espace qui y mène, de bonne largeur, étant à usage d'aire d'accès et permettant davantage de stationnement ;
- comporte des modifications du bâti sur la partie gauche de la parcelle, à savoir :
 - sans toutefois modifier le volume et la façade existants tels qu'ils figurent dans le permis d'urbanisme initial, l'agrandissement du commerce par la création d'un second niveau de faible hauteur sous plafond et dont une partie est en mezzanine au premier étage ;
 - la démolition des toitures à versants en intérieur d'îlot ;
 - le remplacement de celles-ci par la construction, au premier étage, d'une grande extension en intérieur d'îlot sous forme d'un grand volume d'entreposage à toiture plate à des fins de stockage et d'archivage ;

6 : motivation sur la demande

Vu les observations et explications données en séance ;

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

- Le maintien de ce bâtiment de garage typique des années « 30 » dans son aspect existant est au profit du maintien et de la mise en valeur du patrimoine architectural de la commune et répond au bon aménagement des lieux ;
- La création d'un commerce dans la partie gauche du bâti de la parcelle participe à l'activité de ce noyau commercial de quartier et à la mixité de la ville tout en diversifiant l'offre, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable par une offre commerciale de proximité et répond au bon aménagement des lieux ;
- Le projet a fait l'objet d'un avis du SIAMU ;
- Le logement est inchangé selon l'annexe I du dossier et maintenu en situation existante

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

- L'espace de commerce de l'entrée avec sa mezzanine ne dispose pas d'une hauteur suffisante, et qu'il s'indique de supprimer l'espace réduit de la mezzanine ;
- La porte d'entrée coulissante et son caractère patrimonial doivent être conservés.
- La vitrine projetée doit respecter la division du châssis du bâti (typologie, divisions, soubassement,...)
- La création d'emplacements de parcage dans l'ancien garage ne s'écarte pas fondamentalement de la situation existante autorisée et peut s'envisager dans ce quartier dense et mixte,
- L'espace disponible permet cependant un nombre plus important d'emplacements, le long de l'accès, et l'attribution des emplacements au regard des affectations doit être défini et justifié ;
- Que la création future de logements aux étages ne pourrait s'envisager qu'au regard du maintien d'une offre en parking adaptée au programme mixte de cette parcelle ;
- L'extension en toiture porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, dans lequel il augmente sensiblement l'impact des volumes bâtis, principalement :
 - pour le jardin attenant en fond de parcelle (jardin de l'immeuble sis rue Gabrielle, n°21)
 - pour le volume qui pourrait être bâti à l'alignement de la « dent creuse », mitoyenne (parcelle sise au n°406) à gauche du projet,

Considérant qu'il s'indique en conséquence d'en limiter fortement l'emprise ;

Considérant que nombre de parkings doit être précisé au vu de la surface disponible et affectés selon un programme mieux défini ;

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

- L'atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription générale 0.6 du PRAS) est partiellement acceptable aux conditions émises ci-après :

- en raison du fait que les modifications au profil du mur mitoyen consistent en une diminution de hauteur (disparition des faîtes) et en une modification, limitée par les conditions, de rehausse au droit du chéneau entre les deux volumes de toiture
- en raison notamment de la présence du grand pignon mitoyen en attente en fond de la parcelle de gauche (n°406)
- Il s'indique donc de limiter comme suit l'extension de l'étage :
 - diminuer sa profondeur de bâtisse de 4 mètres du côté de l'avant de la parcelle afin de ne pas porter atteinte aux possibilités de bâtisse de la « dent creuse » de la parcelle n°406 ;
 - diminuer sa profondeur de bâtisse de minimum 3 mètres en fond de parcelle afin de limiter l'impact volumétrique du projet pour le jardin mitoyen en fond de parcelle (rue Gabrielle, n°21, situé au Nord du projet) ;
- il s'indique également de préciser la finition du mur mitoyen, en optant pour un aspect unique et de tonalité claire,
- La dérogation au RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse est acceptable en raison des particularités des lieux et des éléments énoncés ci-avant et moyennant une diminution du volume bâti telle que décrite ci-avant ;

Considérant qu'au regard du motif de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet a suscité l'observation suivante :

- la modification de la façade rue Vanderkindere doit mieux respecter la nomenclature des châssis existant, notamment en ce qui concerne les divisions du châssis de la vitrine projetée ;
- La nouvelle affectation nécessite de nouvelles enseignes qu'il s'indiquera d'intégrer au dossier sans porter atteinte au caractère patrimonial du bâti existant, en situant strictement l'enseigne dans l'emprise de celle qui existe ;

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

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

- Supprimer la mezzanine de la partie avant du commerce, vu les hauteurs sous plafond en résultant ;
- Conserver la porte coulissante du garage existante et implanter en conséquence la vitrine en retrait.
- proposer une division de châssis plus respectueuse du bâti existant pour la vitrine projetée (typologie, divisions, soubassement, ...)
- Compléter le dossier de l'enseigne inhérente au projet en situant celle-ci strictement l'enseigne dans l'emprise de celle qui existe (supprimer l'enseigne perpendiculaire existante) ;
- Préciser le plan et le programme de la zone de garage du rez-de-chaussée, et éventuellement le nombre de parkings envisagés dans l'ensemble de la surface et leurs attributions respectives en fonction de la mixité des affectations ;
- Réduire la profondeur de l'extension en toiture en intérieur d'îlot de 4 mètres en partie avant et de 3 mètres en partie arrière ;
- préciser la finition du mur mitoyen, en maintenant un aspect unique et de tonalité claire ;
- d'augmenter la hauteur sous plafond du rez à 2m50 (2m20 pour stockage et archive) ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme,
- d'être accessoires en ce qu'elles limitent l'ampleur des travaux en intérieur d'îlot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parcage, l'esthétique de la façade et l'ampleur de l'extension en intérieur d'îlot.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de 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 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 de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'urbanisme (BDU-DU) aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 17

Dossier 16-41142-2013- Enquête n° 165/13

Demandeur : Monsieur Unikowski Michael Komunik IT S.P.R.L.

Situation : Rue des Trois Arbres 50

Objet : l'extension d'une maison d'habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41142-2013 introduite le 21/06/2013 par la S.P.R.L. Komunik IT, c/o Monsieur Michael Unikowski, et visant l'extension d'une maison d'habitation sur le bien sis rue des Trois Arbres, 50;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 8 - Quartier Wolvenberg (arrêté royal du 28/04/1955) et y déroge en ce qui concerne l'implantation.

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

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

Application de l'article 155§2 du CoBAT – demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 8 en ce qui concerne la profondeur de bâtisse supérieure à 10mètres ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/06/2013: dépôt de la demande

29/08/2013 accusé de réception d'un dossier complet

14/10/2013 au 28/10/2013 : enquête publique

14/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie le 15/10/2013, qui précise, dans le cadre de la demande, qu'en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, il y a lieu de prévoir un bassin d'orages individuel, comme suit :

- Vu la modification du réseau d'eaux pluviales, il s'indique de compléter la citerne d'un bassin d'orages.
- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif à préciser au plan (noe drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).
- Si le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu, celui-ci est soumis aux conditions suivantes :
 - o Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
 - o Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
 - o L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
 - o Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
 - o Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération doivent dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.

- Les plans renseigneront les superficies (en m²) imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.
- Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
- Le demandeur évitera l'écoulement d'eau pluviale ou autre sur le domaine public et prendra les dispositions utiles à cet effet. En cas de descente d'eau pluviale en façade à rue, les eaux s'écouleront sous le trottoir au moyen d'une gargouille en fonte de forme carrée, placée conformément à l'article 23 du règlement communal sur les trottoirs. La descente d'eau pluviale sera dans la mesure du possible encastrée dans la façade de manière à ne pas dépasser du front de bâtisse.
- Le rejet d'eau pluviale sur l'espace public est strictement interdit en vertu de l'article 15 du Règlement Général de Police. Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.
- o Vu l'avis rendu par VIVAQUA ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements disposant de petits jardins de ville ;
- o La rue des Trois Arbres est typique de cette situation et l'immeuble sur lequel porte la demande forme l'about d'une rangée de maisons ;
- o De gabarit R+2+toiture, la maison sur laquelle porte la demande dispose d'une annexe sur deux niveaux le long de la mitoyenneté commune avec sa voisine de gauche ;
- o Elle s'implante légèrement plus bas que le trottoir et le niveau du jardin, ce qui lui permet de disposer d'un garage et d'un bureau au rez-de-chaussée et des pièces de vie à l'étage ;
- o Le jardin comprend des arbustes et un massif de conifères le long de la mitoyenneté droite commune avec le parking de la zone de forte mixité du site dit « Globe Village » ;
- o La maison mitoyenne de gauche présente un gabarit similaire à celui de la demande, mais son annexe comporte 3 niveaux
- o Les deux maisons présentent, en ce qui concerne leurs annexes existantes, une dérogation à la profondeur de bâtisse, que le plan particulier d'affectation du sol limite à 10 mètres

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- o Restructure l'ensemble des espaces de cette habitation afin de les doter du confort actuel ;
- o Agrandit le bureau au rez-de-chaussée sur presque toute la largeur de la façade arrière jusqu'à la profondeur de l'annexe existante ;
- o Crée une terrasse sur sa toiture accessible depuis les pièces de jour et crée un escalier vers le jardin
- o Traite ce nouveau volume en bardage de cèdre de teinte naturelle ;
- o Surélève l'annexe d'un niveau afin de créer une salle de bain au niveau des chambres et traite celle-ci en briques identiques à celles existantes ;
- o Crée une chambre dans les combles existants ;

6 : motivation sur la demande

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

- o La rénovation de cette maison unifamiliale disposant d'un beau jardin de ville est au profit du confort de ce logement ;
- o Les nouveaux espaces créés par l'ouverture des pièces et leur nouvel agencement participent au développement durable, par la mise en valeur du bâti existant ;
- o L'agrandissement du bureau du rez-de-chaussée s'inscrit dans les volumes bâtis environnants ;
- o L'aménagement d'une terrasse sur sa toiture pour les pièces de vie participent aux qualités de cette habitation et l'escalier vers le jardin permet de profiter plus facilement de celui-ci ;
- o L'agrandissement dans les combles permet de disposer de 3 belles chambres ;

- La création du niveau supplémentaire de l'annexe habille la mitoyenneté existante de la maison mitoyenne de gauche, supprime la vue vers une héberge de mur mitoyen en attente et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, la profondeur de bâtisse en dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°8 et supérieure à 10 mètres est acceptable en raison des particularités des lieux, et plus particulièrement :

- La situation existante de l'annexe en dérogation,
- La dimension de la parcelle et le maintien d'un beau jardin de ville ;
- La faible profondeur actuelle des espaces de vie de ces maisons mitoyennes ;

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

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

- Répondre à l'avis du Service de la Voirie

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme,
- d'être accessoires en ce qu'elle complète le réseau d'égouttage de la demande et participe à l'effort commun contre les inondations ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le réseau d'égouttage

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus

Bruxelles - Développement urbain, Direction de l'Urbanisme s'abstient

La dérogation au PPAS n°8 en ce qui concerne la profondeur de bâtisse indiquée au plan est acceptée par la Commission de concertation pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2013
objet n° 18

Dossier 16-41116-2013- Enquête n° 144/13

Demandeur : Monsieur Bredael Pierre

Situation : Rue des Cottages 128

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41116-2013 introduite le 10/06/2013 par Monsieur Bredael Pierre et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Rue des Cottages 128 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur de la construction ;

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

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur de bâtisse, article 4 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2013 au 07/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/06/2013 : dépôt de la demande ;

19/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

23/09/2013 au 07/10/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis en vue d'une visite sur place ;

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

- Vivaqua le 27/09/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre fermé le long de la rue des Cottages, dans le tronçon compris entre la rue de Boetendael à l'ouest et la rue de la Mutualité à l'est. Elle s'inscrit dans le tissu bâti, en mitoyenneté avec un immeuble jumelé. Cet ensemble présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants percée de petites lucarnes ;
- Le bien présente, à l'instar des constructions voisines, des annexes de petit gabarit en façade arrière (WC et débarras) ;
- L'immeuble voisin de gauche (maison jumelle) présente une extension de 360 cm par rapport au plan de la façade arrière, tandis que l'immeuble voisin de droite présente une profondeur de bâtisse bien moindre ;
- Le jardin s'étend profondément vers l'intérieur de l'ilot ;
- Les châssis des étages en façade avant ont été remplacés. La porte d'entrée et le châssis du rez-de-chaussée sont d'origine ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation des espaces de vie du rez-de-chaussée en prévoyant notamment une extension de 360 cm de profondeur à toiture plate, et ce sur toute la largeur de la façade ;
- la transformation des espaces sous combles en y aménageant 3 vastes chambres à coucher avec salle de bain attenante, et en créant 2 lucarnes superposées au niveau du versant arrière de la toiture ;
- l'isolation de la façade arrière et la pose d'un bardage en cèdre ;
- le maintien des châssis existants en façade avant ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale en agrandissant les espaces de vie vers le jardin paysager ;
- Le projet améliore les espaces sous toiture en vue d'y aménager une chambre à coucher supplémentaire ;

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

- L'extension prévue au rez-de-chaussée s'inscrit dans le gabarit de la construction voisine de gauche, et nécessite une rehausse de mur mitoyen de +/- 70 cm sur la profondeur de l'extension (360 cm). Cette rehausse s'opère à l'est de la maison voisine et ne compromet pas son habitabilité ni son ensoleillement ;
- L'extension présente une profondeur bien plus importante que la maison voisine de droite, mais ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen existant. La profondeur de bâtisse de la maison transformée est de moins de 15 mètres, ce qui n'est pas excessif pour une habitation unifamiliale du quartier ;
- La toiture plate de l'extension est prévue non accessible et verdurisée ;
- Le projet prévoit la création de 2 lucarnes superposées au niveau du versant arrière de la toiture, afin, notamment, de pouvoir aménager une chambre à coucher supplémentaire sous combles. Cette option dénature la lisibilité de la toiture et n'est pas souhaitable. De plus, de par sa largeur et son altitude, elle s'apparente à un niveau supplémentaire dans la lecture de l'environnement bâti ;
- Le projet prévoit l'isolation et le bardage de la façade arrière, ce qui rencontre les objectifs de développement durable. La surépaisseur du complexe est faible. Néanmoins, le projet ne précise pas la finition du cèdre du bardage. Il s'indique d'en maîtriser le vieillissement en évitant qu'il ne fonce et accentue le gabarit de la construction envers l'intérieur de l'ilot ;
- Le projet ne prévoit pas de modifications de la façade avant ;

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, la demande peut s'envisager car elle améliore les qualités d'habitabilité de la maison, et ce, en inscrivant l'extension dans le gabarit de la construction voisine ou du mur mitoyen existant ;

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

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

- Renoncer à l'aménagement de la double lucarne superposée en façade arrière et prévoir un aménagement alternatif conservant l'habitabilité de la nouvelle chambre à coucher ;
- Assurer une finition esthétique claire du bardage en cèdre prévu sur l'entièreté de la façade arrière ;
- Respecter les directives émises par VIVAQUA dans son avis du 27/09/2013 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les divers aménagements et extensions peu venet s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de conserver la lisibilité de l'ensemble de la façade arrière et du versant de toiture transformé ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE unanime (aux conditions émises ci-dessus) - en présence de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'urbanisme (BDU-DU)

La dérogation au RRU en ce qui concerne l'article 4 du Titre I est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.