

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.06.2013
objet n° 1

Dossier 16-40915-2013- Enquête n° 102/13

Demandeur : Monsieur Henet Olivier

Situation : Drève Pittoresque 135

Objet : la création d'une lucarne et l'aménagement d'un grenier

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40915-2013 introduite le 15.02.2013 par Monsieur Henet Olivier et visant la création d'une lucarne et l'aménagement d'un grenier sur le bien sis Drève Pittoresque 135;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter (AGBC du 10.03.1993) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en volume ;

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

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

- Dérogation à la prescription 1.5 du PPAS,
- Dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6, §2,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27.05 au 10.06.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15.02.2013: dépôt de la demande

10.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 31.05.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est composé de villas 4 façades ou jumelées, de gabarit R+T, présentant une homogénéité de matériau (toiture en tuile rouge) et de couleur (façade peinte en blanc),
- La villa 3 façades présente une façade rue pignon, tandis que la maison jumelée est couverte d'une toiture crapaud,
- Dans le quartier, il y a plusieurs larges lucarnes sur les versants latéraux des toitures,
- La maison jumelée comprend des petites lucarnes couvertes par une toiture en tuile,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'aménagement des combles et la création d'une très large lucarne sur le versant latéral, percée de 3 fenêtres, espacée par des pans opaques. Ces 3 fenêtres éclairent une chambre, une salle de bains et la cage d'escalier,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise l'aménagement des combles,

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

- Programme : l'aménagement d'une chambre, une salle de bains et la cage d'escalier,
- Implantation et gabarit : la lucarne est large, implantée en recul, comme il en existe dans le quartier. La face et les joues sont en bois peint en blanc, les châssis en aluminium laqué gris graphite,

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

- Pour l'aménagement des combles, une lucarne de 7.60m de long est proposée, percée de 3 baies espacées de parois opaques de 1.25m de large, en bois laqué blanc,
- Cette lucarne déroge de manière importante au PPAS et au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6, §2 (2/3 de la largeur),
- Cependant cette typologie de lucarne existe dans le quartier, son implantation en recul permet de conserver la lecture de la toiture,
- L'aspect architectural de la lucarne est intégré au bâti de ces deux maisons jumelées,

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Au vu des fiches techniques présentées pour les matériaux de finition, la Commission de Concertation suggère l'usage du « sidding » lisse plutôt que structuré.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/06/2013
objet n° 2

Dossier 16-40973-2013- Enquête n° 105/13/13

Demandeur : Monsieur Arnaud Demolder et Madame Valentine Gillis

Situation : Rue du Doyenné de 118 à 122

Objet : la rénovation et la réunion de deux logements en un seul logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40973-2013 introduite le 20/03/2013 par Monsieur Arnaud Demolder et Madame Valentine Gillis et visant la réunion de deux appartements en une seule unité et la modification de la façade arrière sur le bien sis rue du Doyenné n°118 à 122; Considérant que le PRAS situe la demande en d'habitation avec liseré commercial et couverte par une ZICHEE;

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 :

- Travaux en intérieur d'îlot du PRAS, prescription générale 0.6

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2013 au 17/06/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/03/2013 : dépôt de la demande ;

27/05/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

Vu les lettres au voisins ;

4 : Description situation existante

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

- Le quartier se caractérise par un habitat continu et assez dense au centre de la commune ;
- La rue du Doyenné comprend à la fois un tissu d'immeubles plus anciens et d'autres plus récents, dont l'affectation est mixte de commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages, à l'instar de l'immeuble de la demande ;
- Le bâti existant présente :
 - un volume principal à rue de R+2 et toiture plate, implanté à front de rue et comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 2 appartements par étage, celui de la demande se situant à droite ;
 - un volume latéral de R+1 et toiture plate, implanté également à front de rue comprenant l'entrée carrossable vers l'intérieur de l'îlot et un appartement assez peu structuré à l'étage ;
 - un premier volume d'annexe à toiture plate de liaison entre la partie avant et arrière de la parcelle
 - un grand volume d'annexe à espace de stockage et actuellement de parking, couvert par une toiture arrondie qui occupe le reste de la parcelle à l'intérieur de l'îlot ;
- L'immeuble voisin de gauche est l'immeuble classé du « petit pont », restaurant implanté dans un bâtiment ancien, avec léger recul par rapport à la voirie et présentant un petit gabarit de R+1/2 et toiture à versants ;
- L'immeuble de droite de celui de la demande présente un gabarit plus élevé de R+2 et toiture plate ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant les volumes généraux de la parcelle que son affectation mixte ;
- porte sur la réunion de l'appartement de droite du premier étage de la partie principale de l'immeuble à rue avec l'appartement attenant au-dessus de l'entrée carrossable ;
- restructure l'ensemble des espaces entre eux et modifie certains volumes très peu structurés de cet ancienne construction hybride de l'appartement au-dessus de l'entrée carrossable ;
- aménage une terrasse sur la toiture plate intermédiaire avec le hangar en intérieur d'îlot, conformément à l'acte de base de l'immeuble ; Une demande de permis pour l'utilisation de la terrasse de gauche du premier étage n°40976 a été octroyée en date du 15/05/2013

6 : Motivation sur la demande

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

- La création d'un grand appartement disposant d'un bel espace de terrasse en intérieur d'îlot permet d'accueillir une famille et répond au bon aménagement des lieux ;
- Les modifications de volumes et de façade de la partie droite participent à la cohérence générale des volumes, ce qui améliore les vues de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande prévoit de verduriser la terrasse, ce qui est au profit des vues depuis les logements de l'immeuble et environnants ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de la Commission de concertation, le projet a suscité l'observation suivante :

- En ce qui concerne les travaux en intérieur d'îlot (prescription générale du PRAS 0.6), il en améliore tant l'esthétique que l'aspect paysager, ce qui répond aux objectifs d'amélioration des intérieurs d'îlot et répond au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.06.2013
objet n° 3

Dossier 16-40969-2013- Enquête n° 103/13

Demandeur : Madame Bouhnik Katie - Kalys S.P.R.L.

Situation : Rue Vanderkindere 214

Objet : l'ouverture d'un salon de thé avec 6 tables pour consommations sur place

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40969-2013 introduite le 15.03.2013 par la Kalys c/o Madame Bouhnik Katie et visant l'ouverture d'un salon de thé avec 6 tables pour consommations sur place sur le bien sis Rue Vanderkindere 214;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et liseré de noyau commercial ;

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 :

- (RCU) Art. 149 MPP à la demande d'un RCU : ouverture d'un HORECA

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27.05 au 10.06.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15.03.2013: dépôt de la demande

27.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 31.05.2013

4 : Description situation existante

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

- Le quartier est constitué de constructions en ordre fermé, implantées à l'alignement, de gabarit R+2+T ou R+1+T, affectées au rez-de-chaussée en commerce et aux étages en logement. Certaines maisons sont entièrement unifamiliales,
- Les jardins ou cours sont orientés au nord,
- Le rez-de-chaussée est commercial (ancien magasin de chocolat), la devanture est peinte en rouge avec tente solaire. La devanture d'origine, entre colonnes en pierre bleue travaillées, présente une belle esthétique,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- l'installation d'un salon de thé avec consommation sur place de thé, tartes sucrées et salées (6 tables),
- l'utilisation du balcon arrière pour l'installation de deux petites tables,
- le changement de couleur de la devanture en noir, et la pose d'une tente solaire,

6 : Motivation sur la demande

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

- Elle maintient un commerce de proximité,

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

- Programme : L'ouverture d'un salon de thé dans le quartier commerçant (en face de la nouvelle poste) complète l'offre de commerce du quartier,

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

- Le nombre de couvert est limité (6 tables à l'intérieur et 2 tables sur le balcon arrière),
- La cour basse ne peut pas être accessible aux consommateurs, afin de garantir le calme en intérieur d'îlot, le quartier étant également résidentiel ; la cour étroite est sujette à des phénomènes de résonance dus à la proximité d'autres constructions en intérieur d'îlot,

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/06/2013
objet n° 4

Dossier 16-41024-2013- Enquête n° 108/13

Demandeur : Monsieur Claessens Philippe

Situation : Avenue Montjoie 38 A

Objet : la mise en conformité de travaux réalisés en façade arrière d' une maison unifamiliale mitoyenne et la construction d'une cabane de jardin

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41024-2013 introduite le 16/04/2013 par Monsieur Philippe Claessens et visant la mise en conformité de travaux effectués en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne et la construction d'une cabane de jardin, sur le bien sis avenue Montjoie, n°38A;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AR 15/04/1988) et, y déroge en ce qui concerne l'implantation en zone de jardin et de protection d'arbres (article 3.2, 0.9 et 0.10)

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2013 au 17/06/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/04/2013: dépôt de la demande

27/05/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description situation existante

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu le long des avenues principales et en ordre ouvert dans les rues plus secondaires du quartier ;
- L'avenue Montjoie limite le quartier « Langeveld » et présente une typologie d'habitat variant de la maison isolée au front d'immeubles mitoyen continu ;
- La maison mitoyenne de la demande s'implante dans ce tissu très différencié ;
- Elle présente un gabarit de R+1+toiture de type « mansart » ;
- Elle est mitoyenne :
 - du côté gauche avec un immeuble de très grand gabarit, tant en profondeur qu'en hauteur, soit R+6+étage en recul (n°38);
 - du côté droit avec une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture, dont le faite est perpendiculaire à la voirie (n°42)
- La parcelle de la demande, orientée nord à rue et sud côté jardin, présente une très grande profondeur et s'élargit en intérieur d'îlot, derrière les fonds de jardin des maisons voisines ;
- Elle présente une différence de niveau d'un étage entre la rue et le jardin, implanté au niveau des caves ;

- D'aspect assez boisé, le terrain en intérieur d'îlot comprend plusieurs grands arbres et le plan mentionne un important stockage de bois en milieu de parcelle et le long d'un ancien mur de clôture de jardin ;
- Une grande cabane de jardin (+/- 7mètresx4mètres) a été construite en coin des mitoyennetés avec les fonds de jardin de la maison voisine de droite n° 42 et le fond du jardin de la maison implantée 16 avenue de la Floride

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant son programme de maison unifamiliale que son gabarit global et sa façade rue ;
- porte sur des travaux qui, selon un devis joint à la demande, datent des années 80:
 - des modifications en façade arrière, soit la fermeture de l'ancienne terrasse couverte avec la création d'une cave sous ce volume , la fermeture de l'ancienne terrasse du premier étage dont l'espace a été intégré à celui du séjour ;
 - la construction d'une cabane en intérieur d'îlot, construite en briques et bois et couverte par une toiture en tuile à faible pente ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Les fermetures de terrasses en façades arrière s'inscrivent contre le très important mur mitoyen voisin d'une part, et d'autre part contre l'annexe existante de la maison du demandeur, ces volumes restent très peu importants par rapport à celui de leur voisin ;
- La façade arrière conserve sa cohérence et les grandes baies vitrées créées offrent une meilleure vue vers ce très grand espace de jardin et son aspect semi-boisé ;
- La construction de la cabane, antérieure au PPAS, s'inscrit contre une ancienne construction de garage et conciergerie de la maison implantée rue de la Floride, constituant un ensemble bâti au milieu de l'îlot et de petite taille par rapport à la grandeur de celui-ci ;
- Considérant que le rangement à bois est généré par l'entretien de cette grande propriété de ville ;

Considérant cependant que la terrasse du deuxième étage ne répond pas au code civil en matière de vue, que la fermeture de celle-ci présentée en séance (photo) crée un volume fermé qui augmente l'impact volumétrique d'une manière trop importante vis-à-vis de la maison voisine de droite et qu'il s'indique donc de limiter la profondeur de la terrasse en respectant un recul minimum de 0,60 mètre de recul par rapport au mur mitoyen de la maison voisine de droite et de reculer la rambarde de la terrasse en conséquence

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'implantation :
 - celle de la maison porte sur un léger dépassement des 15 mètres prescrits par le PPAS, mais qui s'inscrit contre une mitoyenneté nettement plus profonde, ce qui la justifie ;
 - celle de la cabane est inhérente au fait que la cabane date d'avant le PPAS et que sa situation en bordure de parcelle se justifie par la présence du pignon de la construction et des murs de clôture existants en fond de parcelle du 16 avenue de la Floride ;
- En ce qui concerne l'intérieur de l'îlot, les travaux et l'affectation de la cabane sont complémentaires à la très grande zone de jardin et de bois, ce qui en justifie l'importante taille ;

7 .Condition pour que la demande réponde au bon aménagement des lieux :

- Limiter l'accès et reculer la rambarde de la terrasse du deuxième étage de minimum 0,60 mètre de recul par rapport au mur de la maison voisine de droite, de sorte à limiter l'impact du volume bâti de l'ouvrage et l'atteinte à l'intimité de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que cette conditions répond au conditions de l'article 191, alinéa 2 du CoBAT, et notamment de :

- D'être accessoire en ce qu'elle conserve l'objet de la demande,
- D'être complémentaire en ce qu'elle participe à l'inscription du projet de le bâti environnant ;
- De répondre à un objection de la demande telle qu'introduite ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence de modifier la demande en raison de la condition énoncée ci-avant, avant délivrance du permis et en vertu de l'article 191 du CoBAT;

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/06/2013
objet n° 05

Dossier 16-41051-2013- Enquête n° 107/13

Demandeur : M. et Mme Pierre LENOIR et Anne-Marie MERCKX

Situation : Avenue du Feuillage 2

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41051-2013 introduite le 03/05/2013 par Monsieur et Madame Pierre LENOIR et Anne-Marie MERCKX et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue du Feuillage 2 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 20 bis - Quartier du Fort Jaco - AR du 22/06/1982 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- article 1.6 – gabarit : volume du cabanon de l'ascenseur dans la toiture ;

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 :

- application de l'article 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 : Dérogation à un PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2013 au 17/06/2013 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 propriétaires du bien voisin sis au 53 avenue du Fort Jaco ne s'opposent pas au projet mais insistent pour que, notamment, l'érable replanté en 2008 et le prunier, tous 2 situés à proximité de leur limite séparative, soient maintenus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/05/2013 : dépôt de la demande ;

27/06/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/06/2013 au 17/06/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/06/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 11/06/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre ouvert, à l'angle de l'avenue du Fort – Jaco et de l'avenue du Feuillage. Elle présente, le long de l'avenue du Feuillage, un volume principal et un volume secondaire sur la droite, masqué par une imposante haie vive ;
- Le bien s'inscrit en surplomb par rapport au niveau de la voirie et présente un gabarit R+2+Toiture à versants. Les façades sont composées de briques peintes ton clair en partie supérieure, et de moellons en soubassement ;

- La façade arrière de l'immeuble, dirigée vers la propriété du n° 53 avenue du Fort – Jaco, présente peu d'ouvertures vers la maison voisine. Cet immeuble voisin présente un volume sensiblement plus important ;
- La maison voisins de droite, (2a avenue du Feuillage) a fait l'objet de travaux de transformations et d'extensions récents ;
- Le couvert végétal est important, tant sur les parties non bâties de la parcelle, que le long des limites séparatives avec les terrains voisins ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades, en optant pour un revêtement en enduit cris clair et des parties plus proéminentes en panneaux de ton gris moyen ;
- Le remplacement de tous les châssis par des menuiseries en aluminium de ton gris foncé ;
- La pose d'un ascenseur dont le cabanon technique émerge en toiture (façade arrière) ;
- La création de nouvelles baies en façade arrière afin d'éclairer davantage la cage d'escalier amputée par l'ascenseur ;
- La mise en conformité d'une lucarne en façade arrière et d'une fenêtre sur le pignon droit ;
- Divers réaménagements intérieurs ;
- Aucun abattage d'arbres présents sur la parcelle ;

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, notamment par divers agrandissements minimes, tout en maintenant le gabarit général de l'immeuble, la création ou la modification de baies de fenêtres, ou la pose d'un ascenseur ;
- Le projet améliore également les qualités énergétiques de l'immeuble en proposant une isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades, en optant pour un revêtement en enduit cris clair et des parties plus proéminentes en panneaux de ton gris moyen ;
- Les modifications en façade latérale (avenue du Fort Jaco) sont situées à une distance de plus de 4 mètres de la limite mitoyenne et concernent des fonctions n'engendrant pas de vues supplémentaires vers les parcelles voisines ;
- Le projet maintient l'ensemble des arbres et de la végétation sur la parcelle, qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines ;

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

- Les modifications de volume, minimes, et s'inscrivent dans le gabarit général de la maison ;
- Les modifications de volume en toiture, et notamment la mise en conformité de la lucarne et la création d'un cabanon technique pour l'assesseur conservent la lisibilité de la toiture et sont situées à proximité du faite. Le nouveau cabanon technique s'assimile à une lucarne légèrement plus large que ce que prescrit le PPAS. Il sera recouvert de tuiles plates noires identiques à celles de la toiture existante, et peut dès lors se concevoir ;
- Les modifications de façades, notamment par la pose d'un nouveau revêtement et la démarcation de certaines parties par des éléments plus proéminents, s'opèrent dans une optique de transformation cohérente et soulignent les lignes de construction de l'immeuble. Les teintes et les matériaux s'intègrent tant au cadre bâti environnant caractérisé par des constructions de ton clair et mettant en œuvre des éléments de teinte plus foncés (soubassement, pignons, ...) ;
- Toutefois, il s'indique d'améliorer l'intégration de l'extension du 1^{er} étage en façade avant (dressing) en diminuant son impact sur le reste de la volumétrie de l'immeuble (aménagement de l'importance de l'avancée, création de baie(s), modification de l'impanation des garde – corps, aménagements intérieurs, ...) ;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis s'inscrit dans cette transformation cohérente, mais également dans les objectifs de développement durable ;

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 :

- Améliorer l'intégration de l'extension du 1^{er} étage en façade avant (dressing) en diminuant son impact sur le reste de la volumétrie de l'immeuble (aménagement de l'importance de l'avancée, création de baie(s), modification de l'impanation des garde – corps, aménagements intérieurs, ...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.06.2013
objet n° 6

Dossier 16-40883-2013- Enquête n° 100/13

Demandeur : Monsieur et Madame Bonnemoy

Situation : Avenue du Fort-Jaco 42

Objet : la transformation lourde et l'agrandissement d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40883-2013 introduite le 21.01.2013 par Monsieur et Madame Bonnemoy et visant la transformation lourde et l'agrandissement d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue du Fort-Jaco 42 ;

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

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

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

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant),
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27.05 au 10.06 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Projet esthétique et écologique, lien entre l'architecture moderne (n°46) et traditionnelle (n°40),
- Le projet n'est pas substantiellement modifié, l'impact du projet au 2^{ème} et 3^{ème} étage reste trop important. L'annexe constitue une pénétration en intérieur d'îlot. La toiture plate au-dessus de l'annexe doit être aménagée en toiture verte. La modification de la toiture et l'incompatibilité flagrante du style architectural portent atteinte au contexte bâti. Les étages supplémentaires ont une vue plongeante sur le jardin,
- Le projet a une plus grande superficie que celui refusé (452 passe à 494 et le P/S de 0.64 à 0.70). Vu l'importance des travaux, le projet est une démolition reconstruction et non pas une transformation. Les matériaux ne sont pas accordés à la maison voisine. La zone de recul doit être plantée pour les 2/3,
- Le volume augmente de 33% et l'emprise de 20% par rapport à la situation existante. Le P/S passe de 0.64 (refusé) à 0.70!
- L'affaiblissement volumétrique est donc inexact. Le projet ajoute véritablement un étage par rapport à la maison jumelée qui n'a qu'un étage sous comble. Par rapport au projet refusé, les superficies ont encore augmenté de 10%!
- Souhait de ne pas modifier les haies, murs de séparation, tant à l'avant qu'à l'arrière,
- Le projet ne se conforme pas aux conclusions du refus précédent,
- Le gabarit dépasse le profil du n°40, dérogation non sollicitée (coupe commission de concertation),
- L'extension de la cuisine est prolongée par une terrasse, de sorte que l'intrusion en intérieur d'îlot se développe sur 7.6m de profondeur,
- Le choix des matériaux ne respecte pas la maison jumelée,
- La zone de recul est insuffisamment plantée, ne respecte pas le ratio des 2/3,
- L'aspect structurel est peu envisagé, la réalisation du garage entraîne une importante démolition (façade latérale, structure intérieure),
- L'aménagement du jardin n'est pas précisé (plantation, nivellement, ..),
- Erreurs des plans :
 - le plan d'implantation est erroné: le gabarit de la maison jumelée n'est pas R+2+combles, mais bel étage + T, le niveau du garage étant enterré en façade arrière et latérale,

- la façade de la maison jumelée est inexacte puisque ne représente pas le talus de la zone de recul et le niveau de la zone latérale: le niveau du garage est en fait enterré,
- les cheminées du chauffage central et du feu ouvert sont manquantes,
- il n'est pas prévu de cabanon d'ascenseur. Il doit être compris dans le volume de la toiture,
- certaines pièces n'ont pas la hauteur requise par le Règlement régional d'urbanisme (2.4m au droit des nouvelles dalles),
- l'objet de la demande repris au cadre II de la demande est incomplet,
- cadre XII, ne déclare pas de contradictions avec la réglementation,
- sollicitation des dérogations manquantes (hauteur sous plafond, alignement dû à l'isolation,
- Les dérogations aux articles 5 et 6 du RU ne sont pas acceptables car elles ne sont pas mineures car modifient radicalement l'aspect de l'immeuble, elles accentuent la non intégration du projet,
- La modification des caractéristiques urbanistiques est trop importante. C'est au projet à s'insérer et non l'inverse. Si il y a 2 maisons plus modernes dans les environs, elles ne constituent pas le "modèle" du quartier, d'autant qu'elles sont des maisons isolées et non pas jumelées,
- Les dérogations ne peuvent pas se justifier au regard d'un futur incertain (par rapport à la maison jumelée),
- Le projet ne justifie pas sa bonne intégration et l'harmonisation dans le contexte bâti. Le choix des matériaux ne se retrouvent pas dans l'environnement urbain,
- Le projet porte atteinte à la maison située en face (Herman de Koninck),
- La note explicative ni les plans ne mentionnent les travaux fait dans le jardin (abattage d'arbres), le projet ne propose aucune verdurisation du jardin. Les photos illustrent la situation après abattage!

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.01.2013: dépôt de la demande

10.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 31.05.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat ouvert et semi-ouvert formé de :
 - maisons unifamiliales de gabarits variables entre R+1+toiture et structure de maison « bel-étage » ;
 - petits immeubles de logements de gabarits similaires et situés principalement dans le tronçon de la rue le plus proche de la chaussée ;
- La rue du Fort Jaco comprend de part et d'autres des zones de recul devant les constructions, ce qui participe aux qualités paysagères du quartier ;
- La maison de la demande s'implante au-dessus du talus d'un niveau à rue, et son rez-de-chaussée au niveau rue ne comprend que l'ouverture des deux portes de garage ;
- Son accès vers la porte d'entrée se fait via un escalier dans le talus et l'entrée de la maison se situe à l'étage, au niveau du jardin;
- Elle présente un gabarit de R+1+Tmansart côté rue et R+Tmansart côté jardin;
- Elle est jumelée avec la maison voisine de gauche, qui présente une implantation et un gabarit similaires de bel étage+T à rue et de R+T côté jardin;
- La zone de recul était aménagée en gradins plantés notamment d'arbres à hautes tiges : les photos montrent les troncs coupés et l'aspect dévasté du jardin ;
- La parcelle est longée à droite par le chemin d'accès du terrain de fond du n°44 rue du Fort Jaco ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme de maison unifamiliale,
- propose la transformation lourde et l'extension de la maison en :
 - l'extension latérale du garage permettant le stationnement de 4 véhicules (au lieu de 2),
 - l'extension latérale avant du bel étage (étage +1) pour créer un salon panoramique,
 - l'excavation d'une cave supplémentaire en façade arrière,

- l'extension arrière pour la cuisine au bel étage, prolongée par une terrasse de 4.5m de profondeur,
- l'aménagement d'une terrasse et d'une toiture verte sur la toiture de l'extension arrière,
- l'aménagement de 3 toitures vertes à l'étage +2,
- à l'étage (2^{ème} niveau), une extension latérale partielle et une extension arrière dans la continuité de la travée des pièces de vie,
- la transformation de la toiture à versant avec brisis avec au 3^{ème} niveau une légère extension de la partie arrière et la transformation du brisis par un étage en recul du côté de la mitoyenneté, comprenant 2 chambres et leur service,
- la transformation de la toiture à versant (4^{ème} niveau) par un étage en recul comprenant 2 chambres et une pièce de vie,
- vise la modification du revêtement des façades par la pose d'un enduit sur isolant,
- vise la minéralisation de la zone latérale en partie en terrasse et la création d'une terrasse de 4.5m de profondeur en prolongement de la cuisine dans le jardin,
- vise le placement d'un ascenseur,

6 : Motivation sur la demande

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

- les extensions latérales conservent une zone latérale de 3m,
 - l'extension arrière a une profondeur limitée à 3m et est décalée de l'axe mitoyen de 3.26m,
 - la maison jumelée a un gabarit moindre étant donné que sa toiture n'est pas mansardée,
- Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : maintien une maison unifamiliale en augmentant son gabarit de 33%,
- L'aménagement intérieur développe des espaces de circulations importants accompagnés de vides sur les étages inférieurs. Le bel étage comprend des services qui pourraient être situés au niveau des caves,
- Implantation et gabarit : l'annexe arrière est implantée à plus de 3m de la limite mitoyenne, et est profonde de 3m, ce qui est conforme au Règlement régional d'urbanisme,
- L'extension latérale avant est implantée à 3m de la limite droite de la parcelle,
- Le gabarit des 2^{ème} et 3^{ème} étages dépasse le profil existant, dérogation non sollicitée (coupe CC),
- Les nouveaux planchers créent des zones où la hauteur sous plafond est insuffisante,
- Aspect architectural : le projet tient peu compte de la typologie de la maison jumelée, notamment par les matériaux de façade,
- Aménagement des abords et couvert végétal : la largeur de l'accès piéton de 2.6m est large, ce qui réduit la verdurisation de la zone de recul. Le projet ne précise pas l'aménagement du jardin. Or des arbres ont été abattus, en supprimant les brises vue végétales entre les parcelles, ce qui crée une importante perte d'intimité. La zone de recul est insuffisamment plantée, l'accès piéton est fort large,
- Mobilité et accès : le garage est élargi pour stationner 4 véhicules (2x2),
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : la citerne d'eau de pluie doit être complétée d'un bassin d'orage,

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

- Le projet 40466 a été considéré trop imposant. Le demande en cours l'est davantage : P passe de 372 en sitex, 452 puis 494m², P/S de 0.53 en sitex, 0.64 puis 0.70, Imperméabilisation 214 en sitex, 241 puis 252,
- Le volume du 3^o niveau dépasse le volume capable de la toiture existante. Le recul partiel de ce niveau crée une rehausse de la façade avant,
- Le volume de la transformation du 4^o niveau dépasse le volume capable de la toiture voisine sur les 3 côtés, et accentue la rehausse de la façade du 3^{ème} niveau,
- Ces rehausses modifient les caractéristiques urbanistiques du bâti en créant 4 niveaux apparents et en gonflant la capacité volumétrique des niveaux en toiture,
- La façade latérale est imposante, tant par son gabarit que par ses ouvertures, et les vues sont nombreuses vers la parcelle voisine,
- L'ampleur des travaux au niveau de la stabilité pose question notamment au niveau du vide ventilé et de la façade latérale qui est démolie sur 2 niveaux. L'extension du plancher du bel

étage entraîne en fait son remplacement, ce qui n'est pas illustré. Le mur mitoyen n'est pas représenté correctement,

Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, le projet doit être revu de manière trop importante ;

Considérant qu'un projet alternatif devra au moins :

- proposer un projet dont le P/S est de maximum 0.60 en réduisant la superficie des étages +2 et +3, en assurant des jeux de reculs, en respectant le volume capable de la toiture existante, sans la déborder en aucun point. Plus particulièrement, l'étage + 3 doit être plus fortement réduit et ne pas dépasser une profondeur de 7,5 m et une largeur de 5,5 m,
- revoir la composition des façades, la proportion des pleins et des vides, la valeur du socle, l'impact esthétique, notamment par rapport à la villa Bertaux située juste en face,
- proposer des matériaux de façade plus respectueux du caractère jumelé de la maison (façade en brique),
- aménager une toiture verte inaccessible sur l'extension de la cuisine,
- réduire la largeur de l'accès piéton à 1.5m et augmenter la verdurisation de la zone de recul en conséquence, préciser l'aménagement de la zone de recul (haie à 0.30m de l'alignement, matériau des accès, plantations, ..),
- prévoir une citerne d'eau de pluie comprenant une zone de retenue (bassin d'orage) de 50L/m² d'emprise. Localiser cette installation en dehors de la zone verdurisée de la zone de recul,
- préciser l'aménagement du jardin, les nivellements, les plantations et replanter minimum quatre (4) arbres de haute-tige de forme fastigiée circonférence 18/20 cm ainsi qu'une haie vive sur le pourtour du jardin (minimum 1,80 m) dès la saison propice entre début novembre et fin mars, suivant la délivrance du permis. Cette replantation devra remplacer l'écran vert précédent qui protégeait la parcelle des vis-à-vis des voisins,
- fournir une documentation sur l'ascenseur sans cabanon,
- vérifier l'implantation des cheminées (chauffage central, feux ouverts),
- compléter les cadres XII et XV et solliciter la dérogation pour la hauteur sous plafond de certaines pièces (au droit des nouvelles dalles), à l'alignement (isolation extérieure),
- l'alignement de la façade avant est importante pour l'intégration du projet par rapport à la maison jumelée,
- compléter l'objet de la demande cadre III, corriger le cadre XII (contradiction avec la réglementation),
- corriger le cadre VII (nombre d'emplacements en sitex = 2 et non 4),
- corriger les plans en illustrant correctement la maison jumelée : talus en zone de recul et latéral, gabarit bel étage + T, différence de niveau entre les jardins, le mur mitoyen,
- respecter l'avis VIVAQUA,

Avis DEFAVORABLE

La Commission fait remarquer que vu l'ampleur des travaux de rénovation lourde, y compris en sous œuvre, les travaux de démolition seront plus simples et plus rapidement exécutés que ceux de transformation.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/06/2013
objet n° 07

Dossier 16-41018-2013- Enquête n° 099/13

Demandeur : De Neve & Partners S.A. – c/o Monsieur et Madame MISTHOS Vassilios

Situation : Avenue Wellington 131 A

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale implantée en intérieur d'ilot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41018-2013 introduite le 15/04/2013 par De Neve & Partners S.A. – c/o Monsieur et Madame MISTHOS Vassilios et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale implantée en intérieur d'ilot sur le bien sis avenue Wellington 131 A ;

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

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

- Article 3.3 : implantation de la construction ;
- Article 3.4 : gabarit 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 :

- Application de l'article 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 : Dérogation à un PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2013 au 10/06/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/04/2013 : dépôt de la demande ;

10/05/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

- Vivaqua le 30/05/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en intérieur d'ilot et accessible depuis l'avenue Wellington, à proximité du carrefour formé avec l'avenue des Églantiers ;
- La maison participe à un ensemble de 8 constructions implantées fortement en retrait par rapport à la voirie, voire en lot de fond ;
- Le bien, implanté à proximité des limites séparatives latérales, présente un gabarit R + Toiture à versants. Un niveau d'habitation sous toiture est rendu aménageable, notamment par des lucarnes et un pignon en façade avant ;
- La maison présente un gabarit secondaire sur la gauche et abritant notamment le garage ;
- Le terrain à l'avant de la maison est dévoué aux accès, au stationnement et aux aires de manœuvre ;
- Le jardin se développe à l'arrière au nord / est ;
- La cour de cet ilot, et plus particulièrement les limites séparatives des parcelles sont densément plantées ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- l'agrandissement des espaces de vie par une extension en façade avant et la création d'un bow – window en façade arrière afin d'agrandir le salon et l'ouvrir davantage sur le jardin ;
- l'agrandissement du volume en toiture, notamment au niveau du volume du garage et la suppression du pignon de la façade avant ;
- la suppression du garage au profit d'espaces de vie ;
- la recomposition des baies des façades et l'isolation de celles – ci ainsi qu'un recouvrement de plaquettes ;
- le maintien des toitures plates non accessibles ;
- la recomposition du stationnement extérieur en garantissant le car – port ;
- l'aménagement d'une piscine à l'arrière du jardin et l'installation des équipements techniques dans l'abri de jardin existant ;
- de nouveaux aménagements paysagers sur l'ensemble des parties non bâties de la parcelle ;

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 ainsi que ses qualités énergétiques ;
- L'extension principale est prévue à proximité de la limite mitoyenne de gauche, laquelle est plantée d'une haie vive de belle hauteur. La nouvelle façade latérale comporte peu de baies, les vues principales, à l'étage, étant dirigées vers le jardin avant et arrière, et limitant, de ce fait, les impacts vers la maison voisine de gauche, située à 5 mètres environ de la limite de propriété ;
- Les toitures plates sont maintenues inaccessibles, et recouvertes de graviers ;
- L'extension en façade avant permet la requalification des accès (sas d'entrée, équipements techniques) ;
- Les façades de la maison seront recomposées et unifiées ;
- La suppression du garage en zone latérale de gauche permet l'agrandissement des espaces de vie et l'aménagement paysager de la zone de jardin avant, tout en diminuant la circulation automobile le long de cette limite. Toutefois, il s'indique de limiter l'impact du stationnement et du car – port le long des limites des propriétés voisines, en prévoyant des aménagements de densification des haies et aménagements paysagers sur 1 mètre de profondeur minimum, et conserver ainsi les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot ;
- Le projet porte sur la recomposition de la zone de recul à l'avant de la maison, laquelle ne fait pas l'objet d'un plan paysager. Il s'indique de présenter les aménagements extérieurs prévus pour cette zone en limitant les surfaces carrossables au profit de plantations ;
- Il s'indique, en vue de diminuer l'impact visuel et volumétrique du car – port situé à proximité des limites séparatives des terrains voisins, de limiter l'excroissance du car – port et supprimer l'abri ;
- La piscine prévue à l'arrière du jardin est située à 5 mètres des limites séparatives, soit à proximité des maisons implantées en fond de parcelle et accessibles depuis l'avenue Napoléon. Le projet prévoit des écrans arbustifs abondants et limite l'emprise des plages à la seule circulation sur le pourtour du bassin (margelles). Les installations techniques de la piscine sont prévues à l'intérieur de la maison, afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage ;

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

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

- Limiter l'impact du stationnement et du car – port le long des limites des propriétés voisines, en prévoyant des aménagements de densification des haies et aménagements paysagers sur 1 mètre de profondeur minimum, et conserver ainsi les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot ;
- Présenter les aménagements extérieurs prévus pour la zone à l'avant de la maison, en limitant les surfaces carrossables au profit de plantations

- Limiter l'excroissance du car – port et supprimer l'abri ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/06/2013
objet n° 8

Dossier 16-40557-2012- Enquête n° 110/13

Demandeur : Monsieur Seynave Léon (administrateur) Conception et développement immobilier SA S.A.

Situation : Rue de Stalle 40

Objet : la construction de 26 appartements et 3 maisons unifamiliales, la rénovation de la maison existante en 3 appartements et celle des annexes et écuries en 3 entités, sur le site du « Moulin blanc »

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°40.557-2012 et de permis d'environnement n°9005, introduite le 16/05/2012 par la S.A. Conception et développement immobilier, c/o Monsieur Léon Seynave et visant la revalorisation du site du « Moulin blanc », sis rue de Stalle 40, par :

- L'aménagement de l'étang en milieu de parcelle, dont la modification de son contour et de ses berges ;
- la construction d'un ensemble de 3 petits immeubles pour un total de 26 appartements sur la partie gauche du site ;
- la construction de 4 maisons unifamiliales en fond de parcelle ;
- la rénovation et la restructuration de la maison principale existante en 3 appartements, tel que la situation existante ;
- La modification d'affectation de ses annexes en 3 unités de logement ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en zone de parc, couvertes par une ZICHEE et pour partie en zone de protection du Parc Raspail, site classé ;

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de bâtisse (article 7 et 8 du titre I)

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/05/2013: dépôt de la demande

24/05/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 07/01/2013 au 21/01/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Vu l'avis de la Commission de concertation émis en date du 20/02/2013 ;

Le permis d'environnement n°9005 a été délivré le 14/05/2013 par l'IBGE ;

Vu l'avis favorable/conditionnel du Collège émis en date du 27/03/2013 ;

- Considérant que le demandeur a organisé une visite des lieux afin de présenter les espaces, le dénivelé de la parcelle et les particularités des lieux, dont les écrans végétaux existants ;
- Considérant que suite aux différents avis et la visite sur place, le demandeur a introduit des plans modifiés selon l'article 126/1 du Cobat en date du 17/05/2013 ;
- 24/05/2013 : accusé de réception complet de la demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat et dénomée ci-après « DEMANDE MODIFIEE A »
- Considérant que la présente demande « modifiée A » porte sur la revalorisation du site du « Moulin blanc », sis rue de Stalle 40, par :
 - L'aménagement de l'étang en milieu de parcelle, dont la modification de son contour et de ses berges ;

- la construction d'un ensemble de 3 petits immeubles pour un total de 26 appartements sur la partie gauche du site ;
- la construction 3 maisons unifamiliales en fond de parcelle ;
- la rénovation et la restructuration de la maison principale existante en 3 appartements, tel que la situation existante ;
- la modification d'affectation de ses annexes en 3 unités de logement ;

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 0.5. du PRAS (projet de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 237 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)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- Permis d'environnement : 1A ou 1B
- Projet soumis à rapport d'incidences (rubriques 20 et 26 de l'annexe B du CoBAT)

Vu les résultats de la deuxième enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2013 au 17/06/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants:

Les habitants formulent de nombreuses remarques :

- Le récapitulatif de la Commission de concertation précédente, les observations nombreuses non rencontrées et que donc la plupart des problèmes évoqués en février restent d'actualité : gabarit et implantation affectant l'ensoleillement et l'intimité, nuisance dans l'îlot à cause de la voirie intérieure, problèmes d'inondation, modification de la zone d'étang alors qu'elle est protégée ;
- Aucune information ou amélioration n'est apportée à la question du maillage bleu et le rétablissement du cours souterrain de l'Ukkelbeek.
- Les prescriptions de la ZICHEE ne sont pas respectées
- Le rapport d'incidence n'est pas complet
- Le parking souterrain modifierait l'hydrologie de ce quartier sensible.
- Faire une clôture naturelle rue de Stalle plutôt qu'un mur
- Les immeubles semblent identiques alors que la précédente Commission de concertation demandait leur limitation ;
- Une demande de permis de lotir aurait été souhaitable, assorti de charges d'urbanisme spécifiques liées au transfert de la propriété du Parc Raspail à la commune et à la gestion écologique de l'Ukkelbeek.
- Le projet porte une atteinte trop importante en intérieur d'îlot (2187m² de surface imperméabilisée) ;
- Le projet a toujours un problème de densité. Il est certes passé de 4 à 3 maisons mais cette diminution s'accompagne d'une augmentation de la superficie des biens restants. C'est la plus petite entité (80m²) qui a été choisie pour diminuer la densité du bâti.
- L'implantation de ces trois maisons pose des problèmes d'accès au parking. On aura forcément un développement de parking sauvage. D'autre part, ce cul-de-sac étroit, densément construit, n'apporte aucune garantie de mobilité et d'accès en cas d'incendie et d'accident grave.
- Les engagements du demandeur à l'égard de l'écran de verdure ne garantissent en rien le respect de ces prescriptions par les futurs occupants. Vu l'étroitesse du terrain, ils seront tentés de dégager leur vue et améliorer leur ensoleillement.
- La gestion des parcelles communes et non bâties est passée sous silence. Or ce seront des charges lourdes pour les futurs occupants.

4 : Description Sitex

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

- Le site sur lequel porte la demande est un vaste site ouvert qui occupe une bonne partie de l'îlot triangulaire que forment la rue Rittweger, la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg ;
- Sa typologie d'espace ouvert confère au lieu, avec le parc Raspail en vis-à-vis, une respiration dans le tissu urbain à l'approche du carrefour du Globe et du début de l'avenue Brugmann ;
- Cet ensemble, de grande qualité paysagère, est rehaussé par la présence de la chapelle de Stalle, monument classé, et de ses abords aménagés ;
- Il comporte un étang le long de la rue de Stalle et des bâtiments, à l'angle de celle-ci avec la rue Rittweger (moulin Klipmolen, dit aussi « Moulin blanc ») ;
- Lorsque l'on parcourt la rue de Stalle en direction de la ville, la première maison au-delà du site (n° 24, rue de Stalle) est une maison à 3 façades participant à la perspective des lieux ;
- Le relief des lieux est ascendant vers le cœur de l'îlot, où à proximité des limites de fond des parcelles de la chaussée d'Alseberg, on trouve les arbres les plus significatifs du site sur le plan du paysager (non renseignés au plan en essence et diamètre) ;
- Ces derniers participent à l'atténuation, vis-à-vis de l'espace structurant et de la Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement, de l'impact visuel des façades arrières inesthétiques et peu composées du bâti de la chaussée d'Alseberg ;
- La parcelle présente une configuration irrégulière, avec une partie plus profonde vers l'intérieur de l'îlot, derrière l'étang ;
- En situation existante et en fonction de la superficie actuelle de l'étang (+/-1630m²), ainsi que de la zone verte qui l'englobe (+/-3500m²) et de l'angle Rittweger/Stalle où sont implantés les bâtiments formant l'ensemble du moulin, le solde de la superficie de la propriété en zone d'habitation sur lequel s'implante le projet s'élève à +/- 40ares ;

5: Description de la demande telle que modifiée selon l'article 126/1

Considérant que la demande « modifiée A » conserve la majorité du parti général du projet, supprime une des maisons unifamiliales du fond de parcelle et comprend 5 grandes zones d'interventions :

- l'étang proprement dit :
 - dont le projet conserve au moins sa superficie initiale, prévue par le PRAS;
 - dont les berges actuelles doivent être refaites ;
 - dont le projet modifie les contours par des zones d'extension de l'étang et de transition plantées, au profit de la faune et de la biodiversité ;
- l'aire entre la limite parcellaire gauche de la parcelle et l'étang existant, sur laquelle la demande propose d'implanter, sur un socle commun de parkings, 3 immeubles de gabarit R+2+étage en recul répondant aux caractéristiques suivantes :
 - l'immeuble repris « A » aux plans, à l'entrée du site et comprenant un total de 10 appartements, avec un bureau et 2 appartements au rez-de-chaussée, 3 appartements au premier et second dont l'un, à chaque niveau, n'a que peu de vue vers l'intérieur de l'îlot, ainsi que 2 appartements au 3ième étage (en recul);
 - l'immeuble repris « B » aux plans et comprenant 9 appartements dont l'un au premier et second étage ne dispose également d'aucune vue sur l'intérieur de l'îlot ;
 - l'immeuble repris « C » aux plans et comprenant 7 appartements ;
- les bâtiments formant l'ensemble patrimonial du « Moulin blanc » proprement dit, soit :
 - la maison principale reprise « F au plan », que la demande transforme en 3 appartements ;
 - ses annexes reprises « E » aux plans et implantées en arrière de la maison, que la demande transforme en 1 logement tout en maintenant une partie de l'espace de rangement ouvert pour y intégrer 3 emplacements de parcage et un rangement « poubelles » ;
 - ses écuries, reprises « D » aux plans implantées le long de la rue Rittweger, que la demande transforme en deux logements, en modifiant leurs façades pignons et celle à rue ;
- la partie la plus profonde de la parcelle, se développant au cœur de l'îlot, où la demande projette l'implantation de 3 maisons unifamiliales (au lieu de 4 dans la demande telle

qu'introduite), dans une typologie de villa isolées, d'un gabarit rez-de-chaussée avec toiture verte légèrement en pente ;

- une voirie interne au site et donnant accès à l'intérieur de l'îlot, permettant l'accès des véhicules de secours du SIAMU, les déménagements et autres services lourds (remplacement de chaudière,...) jusqu'à l'ancien poulailler existant, implanté en milieu de parcelle et transformé en garage pour vélos ;
- le projet poursuit cette voirie sous forme d'un piétonnier longeant les limites arrières des parcelles contiguës en direction des 4 maisons implantée en de fond de parcelle ;

6 : Motivation sur la demande telle que modifiée selon l'article 126/1

Considérant que par rapport à la demande telle qu'introduite, le projet modifié A suscite les considérations suivantes :

- L'implantation générale sur le site conserve ses qualités paysagères en son centre et participe à l'embellissement de cette parcelle le long d'un axe structurant : le plan reprend les plantations existantes et propose des replantations en utilisant au maximum des espèces indigènes, ce qui répond aux considérations du maillage vert écologique.
- Les nouvelles implantations augmentent les distances entre les limites parcellaires et les nouvelles constructions au profit d'une meilleure intimité entre voisins ;
- la densité générale du projet est proportionnée par rapport à la superficie de la parcelle (P/S de +/-0,50) et a été réduite en volume d'une maison unifamiliale au profit d'espaces de jardin mieux dimensionnés par rapport au volume bâti ;
- Les trois immeubles B, C conservent leur gabarit global et leurs petits appartements, mais ont été reculés par rapport à la limite parcellaire avec les fonds de jardin des immeubles implantés chaussée d'Alseberg et ont été retravaillés;
- Les accès carrossable ont été défini et limité sur l'ensemble du site, au profit de son aspect paysager ;
- La reconversion du bâtiment central de la parcelle « poulailler » en abri vélos plutôt que garage assure la suppression de toute entrée carrossable et la tranquillité de cet intérieur d'îlot, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- L'étang conserve au moins la même superficie que celle existante en situation de droit au PRAS et l'agrément de zone de protection et de transition avec le jardin ainsi que d'un îlot (interdit d'accès aux habitants), ce qui participe au maintien de sa flore et faune et s'inscrit dans le respect de la biodiversité de ce site exceptionnel en ville ;
- Le nouveau mur de clôture à rue a été supprimé au profit d'une haie, ce qui participe à l'amélioration paysagère des vues depuis l'axe structurant ;
- Le projet étudie en accord avec l'IBGE les possibilités de connexion de l'étang à l'Ukkelbeek, sa capacité de bassin d'orage pour ce fond de vallée, ce qui fait partie de la gestion hydraulique du site ;
- Le nouveau plan paysager conserve l'écran végétal autour du site, au profit de l'intimité entre voisins et au profit d'un recul suffisant pour le bâtiment C vis-à-vis du fond de parcelle ;
- la transformation des écuries en 2 logements a fait l'objet de modification afin de respecter le code civil en matière de vue et l'intimité entre voisins, ainsi qu'une amélioration esthétique du travail de façade du pignon, afin de respecter le côté patrimonial du lieu ;

Considérant cependant que la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 fait encore l'objet de plusieurs remarques :

- le projet de logement en toiture du bâtiment D nécessiterait plus d'éclairage naturel et qu'il s'indique d'ajouter un ou deux fenêtres de toiture à cette fin ;
- Le plan d'implantation ne reprend pas la servitude des eaux existante provenant de la rue Rittwegger et qu'il s'indique de préserver ;
- Les conséquences hydrologiques de la construction du parking en sous-sol doivent faire l'objet de détails de mise en œuvre (type de drains, cannes filtrantes, etc) en prenant en compte l'impact des constructions en sous-sol sur les mouvements de la nappe, et ce aussi par temps de pluie ;
- La couche de terre arable au-dessus du parking entre les immeubles est d'épaisseur irrégulière mais ne peut en aucun cas être inférieure à 0,60mètre, afin de conserver les objectifs émis lors de la Commission de concertation précédente ;
- L'environnement précise que les zones de transition entre l'étang et les jardins doivent être protégées et interdites d'accès autant aux animaux domestiques qu'aux habitants via des barrières en châtaignier de min 1m20 de hauteur, représentées sur le plan : Il faudrait de ces zones couvrent un minimum d' 1/5 de du pourtour des berges) ;

- En ce qui concerne la procédure, le cadre VII de la demande présente un nombre de places de parking erroné, ce qu'il s'indique de corriger

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - le projet participe à la remise en valeur tant du site et de ses qualités paysagères que de ses constructions, ce qui leur crée un environnement de très grande qualité et répond au bon aménagement des lieux ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 237 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) :
 - le bâtiment A se situant en zone d'habitation couverte par une ZICHEE, le principe de construction y est autorisable ;
 - la zone de jardin existante entre l'étang et la rue de Stalle est globalement conservée, de sorte à assurer le maintien de la zone de respiration paysagère le long de cet axe structurant, dont la séparation sous forme de haie en assure une limite verdurisée ;
 - les modifications des berges autour de l'étang permettent un contour moins rigide de celui-ci, au profit d'une zone de transition favorable à la faune et flore, et l'étendue proposée conserve au moins la même superficie de l'étang existante en situation de droit du PRAS, en dehors de ses berges retravaillées et en supprimant toutes ses parties couvrant des zones construites ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
 - le projet conserve un grand espace d'un seul tenant de verdure le long de la rue de Stalle, et son aspect paysager de l'intérieur d'îlot, avec ses écrans d'arbres existants le long des limites parcellaires, est conservé , mais qu'il s'indique d'en déterminer les essences existantes et à planter de manière exacte;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - elle concerne la hauteur de bâtisse des immeubles A, B, C qui s'inscrivent dans les volumes bâtis environnants très hétéroclites
 - elle est acceptable moyennant les gabarits généraux dégressifs entre les immeubles A, B et C tels que proposés ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :
 - les particularités de cet intérieur d'îlot et le rapport spatial entre les bâtiments du projet et ceux de l'environnement proche peuvent justifier la dérogation à l'implantation ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - les actes et travaux projetés sont acceptables et sont au profit de cet intérieur d'îlot en raison :
 - des travaux aux berges et de la revalorisation de l'étang,
 - de l'aspect plus naturel que le contour projeté de l'étang et de ses berges confèrera au lieu,
 - de l'équilibre projeté entre les zones humides, les zones vertes et bleues et les nouvelles constructions, qui doit cependant être adapté en termes de densité projetée (nombre de logements et superficies construites):
 - de la reconversion, en affectation de logement, des bâtiments actuellement utilisés comme dépôts et garages,
 - de la rénovation du logis principal du site,

7 : conditions de modification de la demande telle que modifiée selon l'article 126/1, pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- En ce qui concerne l'implantation générale :
 - il est à noter que l'essence des arbres est erronée le long de la limite avec les jardins des maisons implantées rue Rittwegger et vérifier celles-ci pour l'ensemble du plan ;
 - Indiquer la servitude des eaux existante provenant de la rue Rittwegger et qu'il s'indique de préserver au cours des travaux;
 - Respecter pour la couche de terre arable au-dessus du parking entre les immeubles, et malgré les surépaisseurs locales, une épaisseur minimum 0,60mètree ;
- En ce qui concerne les trois immeubles A, B, C :
 - Créer une plus grande fenêtre des appartements situés au Sud de l'immeuble A au premier et deuxième étage vers l'intérieur de l'îlot et l'orientation Ouest ;

En ce qui concerne le bâtiment D :

- il y a lieu d'ajouter un ou deux fenêtres de toiture afin d'assurer un meilleur éclairage de ce logement

En ce qui concerne la procédure :

- le cadre VII de la demande présente un nombre de places de parking erroné, ce qu'il s'indique de corriger ;

En ce qui concerne l'hydrologie :

- Introduire un rapport concernant les conséquences hydrologiques de la construction du parking en sous-sol doivent faire l'objet de détails de mise en œuvre (type de drains, cannes filtrantes, etc,...) en prenant en compte l'impact des constructions en sous-sol sur les mouvements de la nappe, et ce aussi par temps de pluie ;

Considérant que ces conditions répondent aux conditions de l'article 191, alinéa 2 du Cobat en ce qu'elles :

- sont accessoires et conservent le programme général de la demande, soit l'aménagement de ce site ;
- ne portent que sur des éléments complémentaires et d'intégration du projet dans son environnement ;
- répondent à des observations sur la demande telle qu'introduite, dont notamment les adaptations du plan paysager comprenant également les éléments relevant de l'hydrologie ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande telle que modifiée selon l'article 126/1, 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

8 : Conditions à mettre dans le permis

- Assurer la pérennité des plantations de haies à front de chaussée et de celle existantes entre les jardins des maisons implantées rue Rittwegger et le terrain de fond prévu pour implanter les maisons unifamiliales;

Il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition ainsi que des sondages d'évaluation archéologique préalables aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@mrbc.irisnet.be).

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

- La Commission demande par ailleurs d'intégrer dans l'acte de base de la propriété un plan de gestion de l'étang, de sa jonction avec l'Ukkelbek et de ses espaces de transitions ;

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.06.2013
objet n° 9

Dossier 16-41022-2013- Enquête n° 104/13

Demandeur : Monsieur et Madame Tanazeffi - Delahaut Hassine-Elodie

Situation : Avenue de Messidor 78

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale en toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41022-2013 introduite le 16.04.2013 par Monsieur et Madame Tanazeffi - Delahaut Hassine-Elodie et visant l'extension d'une maison unifamiliale en toiture sur le bien sis Avenue de Messidor 78;

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 :

- 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 27.05 au 10.06.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16.04.2013: dépôt de la demande

13.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 31.05.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est composé de maisons et d'immeubles en ordre continu, implantés à l'alignement,
- Les gabarits sont variables de R+1+T à R+3,
- La maison unifamiliale présente un gabarit R+2,
- La maison de gauche a un gabarit similaire sauf une rehausse sur la partie arrière de la maison,
- La maison de droite présente une toiture à deux versants et un mur pignon en héberge,
- Le jardin est orienté au nord,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- la rehausse de la maison par l'ajout d'un niveau couvert par une toiture plate,
- un recul en façade avant et en façade arrière,
- à s'aligner à la profondeur de l'extension de la maison de gauche,
- l'aménagement d'un balcon sur la toiture plate en façade avant, à l'arrière du pignon de la façade, respectant le code civil,
- un bardage en panneau en fibrociment de ton blanc et des châssis teint en blanc,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise à aménager une chambre supplémentaire avec salle de bains,

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

- Le style architectural de l'extension en façade avant tranche avec le style de la maison,

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

- L'extension s'aligne à l'extension de la maison de gauche, mais la hauteur de l'extension dépasse légèrement le profil de la toiture à versant de droite et dépasse de plus de 3m le niveau de la toiture plate la plus basse de gauche (pour la partie avant de l'extension),
- Le recul de la façade avant de l'extension est de 1.70m, s'inscrit dans le profil avant de la toiture de droite,

Avis FAVORABLE.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/06/2013
objet n° 10

Dossier 16-40894-2013

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe Fontaine et Monique Picard

Situation : Chemin du Puits 109

Objet : la construction d'une habitation unifamiliale à gauche du n° 107 chemin du Puits, avec car - port et chemin d'accès depuis le n° 446 rue Engeland

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40894-2013 introduite le 28/01/2013 par Monsieur et Madame Philippe Fontaine et Monique Picard et visant la construction d'une habitation unifamiliale à gauche du n° 107 chemin du Puits, avec car - port et chemin d'accès depuis le n° 446 rue Engeland sur le bien sis Chemin du Puits 109 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et, pour partie, en zone de réseau viaire ;

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 :

- Application de la prescription particulière 1.5.2 du CoBAT du 27/05/2009 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2013 au 29/04/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- L'implantation du projet est fort proche du sentier piéton et ne respecte donc pas la zone de recul à l'avant. Cette implantation aura comme conséquence de faire disparaître la haie existante. Un recul de 2m à 2m50 permettrait de garder un bel écran de verdure.
- Le bas de clôture devra pouvoir laisser passer la petite faune.
- La toiture plate devrait être verte. Qu'en est-il de l'écran végétal anti-bruit prévu ? Va-t-il complètement masquer le système de ventilation ?

Réclamation de la s.a. Engeland :

- Terrain non bâtissable

Il ressort de l'examen de la carte des affectations du PRAS que le chemin du Puits y est dessiné en blanc, avec la même largeur et de façon rectiligne, de l'avenue de l'Hélianthe jusqu'à la rue Engeland. Il en résulte que l'implantation de la construction projetée est prévue en grande partie, non pas dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle, mais dans une « zone blanche », c'est-à-dire dans le réseau viaire du plan, auquel celui-ci ne reconnaît aucune affectation . À défaut de prescriptions s'appliquant au réseau viaire, le caractère bâtissable de cette partie du terrain est donc plus que douteux.

Par ailleurs, l'article 189, dernier alinéa, du CoBAT prévoit que « le permis peut (...) être refusé s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux. » En l'espèce, le projet ne dispose pas d'un accès à la partie viabilisée du chemin du Puits puisque ce dernier n'est pas carrossable à cet endroit. Le projet prévoit certes d'aménager un espace de stationnement avec « carport » accessible depuis la rue Engeland, à partir duquel la maison sera accessible par un chemin piéton, mais cet aménagement, réalisé sur la parcelle voisine, ne nous semble pas pouvoir être considéré comme un accès à une voie suffisamment équipée dans la mesure où les véhicules de secours (ambulance, véhicule du SIAMU, ...) seront dans l'impossibilité physique d'accéder à la maison en cas de besoin.

À supposer que cette interprétation ne soit pas suivie, il faut alors au moins considérer que cette implantation est contraire au bon aménagement des lieux. Pour s'en assurer, le Collège pourrait solliciter à titre exceptionnel l'avis du SIAMU (qui n'est pas obligatoire s'agissant de la construction d'une maison unifamiliale) aux fins de savoir ce que celui-ci pense de cette implantation.

- Prolongement éventuel du chemin du Puits ?

Au terme de l'implantation actuelle de la maison, le prolongement du chemin du Puits deviendrait impossible car la maison se trouverait sur son tracé...

- Accès Chantier ?

Le chantier sera complètement enclavé. Dans l'état actuel de nos relations avec le voisinage, il n'est pas envisageable que nous autorisions l'accès au chantier via notre propriété (pour rappel le chemin vicinal n'est pas une voie carrossable, et le sentier proprement dit ne présente pas la largeur suffisante pour permettre le passage d'une charrois de chantier)

- **Permis de lotir ?**

Pour rappel, l'article 103 du CoBAT impose l'obtention d'un permis de lotir avant de pouvoir diviser un terrain pour en céder un morceau non bâti en vue d'y construire du logement. En l'espèce, la question se pose donc de savoir quelles sont les intentions des demandeurs. En fonction de celles-ci, la demande de permis d'urbanisme devrait éventuellement être précédée de la délivrance d'un permis de lotir. Si tel est le cas, le permis d'urbanisme qui serait délivré serait irrégulier à défaut de permis de lotir préalable.

- Les dispositions du Code civil en matière de vues :

Les articles pertinents sont les suivants :

- Art. 678 : « *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.* »
- Art. 679 : (relatif aux vues obliques. Ne nous concerne pas en l'espèce)
- Art. 680 : « *La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.* »
- Art. 680bis : « *Les limitations légales imposées aux voisins par la présente section ne sont pas applicables aux propriétés situées le long de voiries publiques et chemins de fer qui appartiennent au domaine public.* »

À l'heure actuelle, il faut rappeler que l'assiette du tronçon du chemin du Puits qui longe la parcelle des demandeurs de permis n'est pas publique. Le sentier vicinal est une servitude légale d'utilité publique qui s'exerce sur un terrain privé. L'article 680bis du Code civil ne s'applique donc pas.

Par conséquent, les exigences de l'article 678 sont, elles, applicables à la construction qui fait l'objet de la demande de permis.

Il apparaît que ces exigences ne sont pas respectées puisque le projet prévoit la réalisation d'une porte d'accès vitrée et de deux fenêtres ouvrantes dans la façade nord du bâtiment, qui est implantée à seulement 60 cm de la limite parcellaire, là où le Code civil impose un recul d'1,90 m.

- La clôture et la haie « mitoyenne » :

Je suppose qu'ils ont prévu d'implanter la clôture et la haie, dont il est question dans la note explicative, sur la limite mitoyenne. Etant propriétaire de la parcelle voisine, nous refusons cette implantation et souhaitons que la clôture soit placée entièrement sur la propriété du demandeur de permis. Même chose pour la haie : celle-ci devra être à distance suffisante de la limite parcellaire pour que son développement ne vienne pas empiéter sur notre terrain.

On peut également se poser la question suivante : est-il bien raisonnable de prévoir l'implantation de la façade à 60 cm de la limite mitoyenne quand on projette de planter « une haie relativement haute » (dixit la note explicative) qui va donc plus que vraisemblablement occuper entièrement ce dégagement de 60 cm ?

Je remarque au passage que la note fait mention d'une haie mais que, sur le plan d'implantation, elle n'est pas dessinée. Il y a juste la mention « lierre », qui a semble-t-il trait à la situation existante. Cela trahirait-il le fait que les demandeurs ne comptent pas, en réalité, planter cette haie ? Pour éviter tout risque à cet égard, il faudrait veiller à imposer la plantation de la haie dans le permis.

- La prescription générale 0.6, alinéa 1er, du PRAS :

Cet alinéa de la prescription prévoit que « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.* »

Dès lors qu'il est incontestable que la construction envisagée se trouve en intérieur d'îlot, il faut considérer qu'il n'est pas conforme à cette prescription impérative de prévoir de recouvrir la toiture plate de la maison de gravillons gris clair. Cette toiture doit être verdurisée (ce qui n'empêchera pas d'y récupérer les eaux pluviales pour les collecter dans une citerne).

o Le respect du RRU

L'article 16 du Titre 1^{er} du RRU impose, pour les constructions neuves, la pose d'une citerne ayant « *les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale.* »

La note explicative fait état d'une citerne de « minimum 3.000 l », « compte tenu des possibilités d'implantation ». Vu la sensibilité de la gestion des eaux pluviales dans la commune en général et dans le quartier en particulier, il est paraît inconcevable que le Collège puisse délivrer le permis sans imposer aux demandeurs le respect strict de l'article 16 du titre 1^{er} du RRU...

o Détail : les matériaux

La note précise que les menuiseries extérieures seront en bois pré-peint « (ton à définir) ». Il va de soi que le permis ne peut pas laisser de latitude aux demandeurs à cet égard. Toutes les teintes des matériaux de façade utilisés doivent être précisées sur les plans.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/01/2013 : dépôt de la demande ;

11/03/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/04/2013 au 29/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/05/2013 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel ;

14/06/2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de Concertation ;

27/06/2013 : nouvelle séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, à propos de la demande telle qu'introduite, et notamment :

o Service Vert le 29/03/2013 :

Abattage d'arbres :

- se limiter à l'abattage des six arbres indiqués sur les plans 1/14 et 12/11. Ils se situent dans la future zone d'accès et de bâtisse.

o Service Technique de la Voirie le 29/04/2013 :

Alignement.

- Le demandeur projette de construire à 5m en avant du front de bâtisse existant. Bien qu'il n'existe pas de plan d'alignement pour le chemin du Puits, il serait opportun de ménager un recul plus important afin de permettre un éventuel élargissement du chemin du Puits, actuellement à l'état de sentier particulièrement étroit et peu praticable.
- L'alignement et les limites de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation ; les limites de parcelles seront validées par un plan de bornage en bonne et due forme.

Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.

- L'attention du demandeur est attirée sur la nécessité de gérer l'évacuation des eaux pluviales de manière à minimiser l'impact de celle-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).
- Le rejet des eaux pluviales dans l'égout public sera temporisé par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ; il 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.

- Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération et devraient dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Le plan intégrera une notice indiquant sous forme de tableau les surfaces 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.
- La note doit être soumise à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

Niveau d'implantation.

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

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à propos de la demande telle qu'introduite, et notamment :

- o Vivaqua le 25/04/2013 et le 06/06/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- o Le terrain, non bâti, est situé le long du chemin du Puits, dans sa partie comprise entre l'avenue de l'Hélianthe au nord et la rue Engeland au sud. Il s'inscrit en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de réseau viaire. Il fait face à une zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) ;
- o Le terrain est limitrophe avec le Permis de Lotir 476 bis, sans y porter atteinte ;
- o La limite de la voirie publique du chemin du Puits se situe à la hauteur du n° 101 ;
- o Le terrain voisin de droite est bâti par une habitation unifamiliale accessible par le chemin du Puits, carrossable jusqu'à cette limite (revêtement en dolomie). Le terrain voisin de gauche est également bâti par une habitation accessible par la rue Engeland ;
- o Le bien fait partie d'une propriété sise au 446 de la rue Engeland ;
- o L'avis de VIVAQUA révèle que le terrain recèlerait un égout. La réalité révèle que le réseau d'égouttage est limité à la voirie publique du chemin du Puits ;
- o Le couvert végétal est abondant sur la parcelle, aménagée de manière paysagère et créant la transition entre la zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) et les habitations ;
- o Le relief se marque par une pente descendante depuis la rue Engeland vers le Chemin du Puits ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la construction d'une habitation unifamiliale implantée en ordre ouvert le long du Chemin du Puits. Le chemin du Puits au niveau de la parcelle sur laquelle porte la demande, est un chemin vicinal – sentier 54 utilisé en servitude d'usage public sur terrain privé ;
- o la construction d'un car – port sur le terrain de la maison du demandeur sise au 446 rue Engeland et à usage de cette nouvelle habitation. Les circulations piétonnes s'effectuent au travers de ces 2 terrains ;
- o l'abattage de 6 arbres pour les besoins de l'implantation des constructions ;

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- En ce qui concerne l'implantation des constructions :
 - La nouvelle construction, d'une superficie de +/- 110 m², est implantée en limite extérieur de l'îlot formé par la rue Engeland, le chemin du Puits et l'avenue de l'Hélianthe, dans la zone constructible de fait de la parcelle arrière, à une distance de minimum 3 mètres des limites mitoyennes latérales et à 60 cm de la limite côté Chemin du Puits. Cette parcelle est accessible soit par le chemin du Puits, soit par la rue Engeland, voirie équipée en eau - gaz et électricité et raccordée au réseau d'égouttage ;
 - L'implantation à 60 cm de la limite de propriété (côté chemin du Puits) permet la plantation d'une haie relativement haute destinée à maintenir le cheminement vert du Chemin du Puits mais aussi à préserver la vue du jardin depuis les propriétés attenantes ;
 - Néanmoins, il s'indique de vérifier l'adéquation du projet avec la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001), le solde de la parcelle étant, jusqu'à la limite de la zone Verte, située en zone de Voirie. Au besoin, l'implantation de la maison doit être adaptée afin d'être située en – dehors de la zone de Voirie du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) ;
 - Étant donné que la parcelle arrière ne dispose d'aucun accès carrossable, vu son enclavement, le projet prévoit de créer un emplacement de parking sous forme de car port sur la parcelle avant située à front de la rue Engeland ainsi qu'un accès piétonnier reliant ce dernier à la nouvelle construction. Le car port sera implanté à 6,00 m de la limite de voirie dans l'alignement des constructions existantes de la rue Engeland et couvrira une superficie de 18 m². La clôture séparant le nouvel accès de la propriété voisine sera réaménagée depuis la voirie jusqu'à la limite arrière du car port (poteaux + treillis + lierre sur une hauteur de 1,80 m) de façon à agrémenter la vue et à respecter les aménagements paysagers des parcelles ;
 - Au-delà du car port, la clôture basse sera maintenue, mais le chemin d'accès sera séparé de la propriété voisine par un massif buissonneux de 1,80 m de large ;
 - Un muret de soutènement végétalisé de faible hauteur (+/- 1,25 m) sera réalisé de façon à permettre ces aménagements tout en optimisant la superficie plane du jardin sans compromettre la vue depuis les parcelles attenantes (suppression des talus existants) ;
 - En ce qui concerne le relief actuel du terrain, le projet ne nécessite que de très légères modifications sans conséquences sur l'aspect général du terrain ;
- En ce qui concerne le parti architectural du projet :
 - La nouvelle habitation est de conception et de volumétrie simple. Elle est implantée (moyennant conformité au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001)) et conçue de façon à s'intégrer au relief existant du terrain et à préserver la zone de jardin située au centre de l'îlot ;
 - Toutes les façades de la nouvelle construction sont traitées dans les mêmes matériaux, sobres, dans un souci d'homogénéité et d'intégration dans le site paysager. Néanmoins, la demande reste évasive quant aux teintes de ces matériaux ;
- En ce qui concerne les gabarits des constructions :
 - La nouvelle construction comporte un niveau partiellement enterré accessible par le chemin piéton depuis la rue Engeland et un niveau hors sol accessible par le Chemin du Puits.
 - La hauteur des rives du volume hors sol est de +/- 4,36 m, ce qui est relativement peu excessif, compte tenu des gabarits voisins plus imposants ;
 - Le car port de conception simple aura une hauteur sous corniche de +/- 2,10 m. Sa position enclavée (mur de soutènement) et la plantation d'une haie de 1,20 m permettent de préserver la vue depuis la maison de gauche (446). La pose d'une clôture plantée de 1,80m du côté opposé et la réalisation d'une toiture végétalisée permettent de préserver la vue depuis la maison de droite (448).
- En ce qui concerne l'expression et la conception des toitures :
 - La toiture plate de la nouvelle construction, destinée à alimenter la citerne d'eau pluviale, sera lestée de gravillons de teinte gris clair. Néanmoins, vu la proximité avec la zone verte du PRAS, il s'indique de prévoir une toiture verte intensive sur l'ensemble du bâtiment, dans l'optique de la transition entre la zone verte et le milieu bâti ;

- Les pompes à chaleur de conception récente (impact sonore réduit) seront disposées dans une niche couverte de faible hauteur (+/- 1,10 m) et implantées au centre de la toiture de façon à réduire l'impact visuel. Un écran végétal anti-bruit sera disposé face aux ventilateurs à une distance de +/- 1,20m ;
- La toiture du car-port sera constituée d'une structure en bois (poteaux + poutres) et d'une toiture végétalisée à faible pente ;
- En ce qui concerne les aménagements des abords et des zones de recul :
 - La zone de recul du car-port sera recouverte de dolomie, et de ce fait, sera maintenue perméable ;
 - Les chemins d'accès et l'emplacement de stationnement couvert seront recouverts de pavés de terre cuite ou de béton ;
 - La terrasse extérieure constituée d'une structure bois sur murets en maçonnerie sera revêtue d'un plancher ajouré en IPE ;
 - À l'exception des chemins d'accès et aires de stationnement, la zone de recul sera revêtue de gazon et plantée ;
 - La zone de jardin est réservée aux plantations et à l'engazonnement ;
 - Les clôtures des parcelles d'une hauteur de +/- 2,00m sont actuellement constituées de poteaux + fils + treillis + lierre. Ces clôtures seront maintenues ou reconstruites après les travaux ;
 - La haie prévue du côté du chemin du Puits doit être implantée sur le terrain privé du demandeur et non en mitoyenneté avec ce dernier ;
 - Une partie de la clôture mitoyenne entre la partie nouvellement construite et la maison voisine (n°448) est actuellement constituée de poteaux de châtaignier d'une hauteur d'environ 1,00 m. Cette clôture sera maintenue, moyennant accord du propriétaire voisin.
 - Des plantations complémentaires (arbustes basses tiges et massif buissonneux) seront mises en place de façon à agrémenter les vues depuis les propriétés voisines et afin de conserver le maillage vert de la zone ;
 - Une citerne à eau de pluie de *minimum* 3.000 l est prévue. L'eau de pluie sera utilisée pour alimenter les w.c. et les robinets de service extérieurs ;

Considérant qu'au regard du motif de Mesures Particulières de Publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- Le projet s'inscrit dans la continuité du bâti existant, et s'intègre au caractère paysager du site, notamment par son faible gabarit, les accès piétons et l'usage de matériaux sobres. Les aménagements extérieurs seront principalement végétalisés ou perméables ;
- Le Permis de Lotir 476 bis prévoit que le chemin du Puits et la zone verte soient cédés ;
- Toutefois, vu les particularités des lieux et la proximité directe de la zone Verte à préserver, il s'indique de présenter un plan de gestion du chantier et de ses accès, revêtant les accords des propriétaires des parcelles concernées ;
- Le projet s'inscrit en bordure de l'îlot formé par les différentes voiries carrossables ou piétonnes et participe à la valorisation de l'intérieur de cet îlot formé par ces voiries ;

7 : Modification de la demande en 126/1 CoBAT

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 14/06/2013 ;

Considérant que le demandeur joint une note explicative détaillée quant aux conditions et remarques émises par la Commission de Concertation du 15/05/2013 ;

Considérant les abattages d'arbres, ceux – ci seront limités à ceux dont l'enracinement se situe dans la future zone d'accès et de bâtisse. La haie de hêtres existante le long du Chemin du Puits sera remplacée par une clôture haute agrémentée de plantes grimpantes (chèvrefeuille, hortensias grimpants, houblon, vigne vierge, ...) ;

Que cette option permet de garantir un couvert végétal suffisant sur la parcelle et une transition plantée entre la zone verte et la zone bâtie ;

Considérant l'alignement, la zone viaire et l'élargissement possible du chemin tel que figurant sur le plan de la situation de droit du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) pour le tronçon situé entre le n° 103 chemin du Puits et le n° 448 rue Engeland relève d'une erreur matérielle, car en contradiction avec les motivations figurant en page 20.096 du Moniteur Belge du 14/06/2001, qui préconise notamment le maintien « en l'état » du chemin, afin d'en préserver

les caractéristiques actuelles, en bordure de la zone verte (ce qui fut notamment figuré pour le Bosveldweg) ;

De plus, compte tenu de l'importante déclivité entre l'actuel chemin du Puits et les propriétés voisines du projet, l'élargissement du chemin tel que prévu au Plan nécessiterait la mise en œuvre de remblais importants, et incompatibles avec le bâti existant ;

Le projet modifié maintient dès lors l'implantation du bâtiment à 60 cm de la limite de propriété (côté chemin du Puits) afin de permettre la plantation d'une haie vive relativement haute destinée à maintenir le cheminement paysager du chemin du Puits, mais aussi de préserver la vue du jardin depuis les propriétés attenantes ;

Les haies et clôtures seront érigées sur le domaine privé du demandeur, de sorte à ne pas empiéter sur le domaine public, matérialisé par le tracé du chemin du Puits ;

Les limites de la parcelle feront l'objet d'un plan de bornage, mais ont été établies lors de la mise en place du chantier du Plateau Engeland adossé ;

Considérant la gestion des eaux pluviales et le bassin d'orage individuel, le terrain est équipé d'un puits perdu récent et de grande capacité (diamètre +/- 1,20 mètre pour une profondeur de 13 mètres) dont il n'est plus fait usage depuis la réalisation de l'égout côté rue Engeland. Le logiciel en ligne de « comparaison des mesures alternatives pour la gestion des eaux de pluies à l'échelle des parcelles » mis à la disposition par l'IBGE à l'attention des auteurs de projet permet d'envisager l'utilisation du puits perdu « classique » en tant que mesure complémentaire pour compléter les stockages éventuels en toiture et dans la citerne de récupération. Vu l'encombrement nécessaire à la création d'un bassin d'orage sur la parcelle, et les possibilités de stockage ou réinfiltration, l'option présentée peut s'envisager ;

Considérant le niveau d'implantation, un relevé planimétrique et altimétrique du terrain a été réalisé et les niveaux de référence et repères altimétriques sont mentionnés sur le plan d'implantation joint à la demande modifiée ;

Considérant l'avis rendu par VIVAQUA le 25/04/2013, un nouvel avis du 28/05/2013 et des plans joints font état que l'égout existant chemin du Puits est limité à la partie carrossable de la voirie et cet égout ne couvre pas la parcelle de terrain concernée par le projet ;

Considérant le plan de gestion du chantier, l'accessibilité des véhicules lourds étant rendue impossible depuis la rue Engeland, du fait de l'étroitesse du chemin d'accès piétonnier prévu au projet à travers la parcelle dirigée vers la rue Engeland (largeur de 3 mètres), le demandeur envisage de demander l'autorisation de la « société momentanée Engeland » de procéder au déplacement de la clôture de chantier récemment mise en place. Le demandeur joint un plan indiquant que le déplacement de la clôture souhaité serait prévu pour la durée des travaux (soit environ 9 mois) et devrait permettre un « passage libre » d'une largeur de +/- 4,50 mètres permettant de donner accès aux poids lourds tout en assurant la sécurité des piétons à proximité du chantier. Cet aspect de faisabilité de la demande est régi par le Code Civil ;

Considérant la mise en œuvre de toitures vertes intensives sur l'ensemble du bâtiment, selon les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, seules les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées. Or, la superficie de la toiture du projet est inférieure à 100 m². Le logiciel en ligne de « comparaison des mesures alternatives pour la gestion des eaux de pluies à l'échelle des parcelles » mis à disposition par l'IBGE à l'attention des auteurs de projet permet d'affirmer que la mise en œuvre d'une toiture verte « intensive ou extensive » est incompatible avec l'utilisation d'une citerne d'eau pluviale telle que souhaitée. Seul le revêtement de graviers permet d'optimiser l'utilisation d'une citerne d'eau pluviale. En outre, les végétaux qui caractérisent les « toitures vertes intensives » sont des herbacées, des arbustes, des plantes basses et du gazon. L'utilisation d'une telle toiture serait donc similaire à celui d'un jardin en pleine terre traditionnel et nécessiterait de prévoir un accès à la toiture et la mise en œuvre d'un garde – corps périphérique qui augmenteraient l'impact volumétrique du projet sur la parcelle. L'option présentée est donc compatible avec la proximité de la zone verte et le ralentissement de la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau ;

Considérant les matériaux de façade, la demande précise tant la teinte que le type de matériaux, à savoir :

- Rive de toiture en aluminium ton RAL 7039
- Enduit de façade ton vert de gris (ref STO 31136)
- Châssis en bois peints ton RAL 7039
- Parement en pierre bleue bouchardée ou flammée pour le bas de façade
- Seuils et couvre murs en pierre bleue ciselée
- Brique de parement moulées main ton gris nuancé pour certaines parties de façades

- Garde – corps en acier inoxydable ou laqué ton RAL 7039
- Terrasse ajourée en bois d'IPE

Ces matériaux s'intègrent tant au cadre bâti que végétal de l'environnement du projet ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

Considérant que la demande modifiée répond au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27.06.213
objet n°11

Dossier 2013/1 - Enquête n°101

Demandeur : Madame EVRARD Christine - Myosotis Uccle S.A.

Situation : Chaussée d'Alseberg de 1326 à 1328

Objet : la démolition d'une maison unifamiliale et la construction de 2 immeubles à appartements (4 appartements à front de rue et 2 appartements en intérieur d'îlot)

AVIS

1 : repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°2013/1 introduite le 29.03.2013 par la S.A. Myosotis Uccle c/o Madame Evrard Christiane et visant la démolition d'une maison unifamiliale et la construction de 2 immeubles à appartements (4 appartements à front de rue et 2 appartements en intérieur d'îlot) sur le bien sis Chaussée d'Alseberg de 1326 à 1328;

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

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

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

- PRAS 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27.05 au 10.06.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- construction en intérieur d'îlot regrettable,
- le style architectural en façade rue ne s'accorde pas à l'ensemble des maisons voisines,
- opposé au projet,
-

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29.03.2013: dépôt de la demande

10.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis du Service Vert émis le 22.05.2013
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le

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

- l'avis de Vivaqua émis le 30.05.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé, sur le flanc pair de la chaussée, de maisons unifamiliales de gabarit bel étage+1+T à toit à versant ou mansart,
- Sur le flanc impair, "la Roseraie" présente un bâti en ordre ouvert,
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par le tram 51,

- Le terrain est composé de 3 parcelles cadastrées Section F 4, n°91F3, 91H3 et 91K4 sur laquelle porte la demande dont une parcelle en intérieur d'îlot et une parcelle bâtie à front de chaussée d'une petite maison de gabarit R+1+T,
- la maison n°1328 sur laquelle porte la demande est plus petite que les maisons de droite,
- Les maisons de droite sont implantées sur des parcelles peu profondes, les cours sont souvent couvertes ou situées 1.5 niveau plus bas que le terrain de fond,
- A gauche, un nouvel immeuble de gabarit R+2+recul a été construit, accompagnant un projet de construction et de réhabilitation en intérieur d'îlot, dont l'accès carrossable passe sous le bâtiment à front de rue,
- Le couvert végétal est surtout présent sur le terrain voisin en intérieur d'îlot (menuiserie du n° 1340),
- Le relief du terrain à front de rue est en pente ascendante vers le terrain de fond. Celui du terrain de fond est en pente ascendante vers le cimetière de Saint-Gilles et vers la menuiserie voisine,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de la maison 1328,
- la construction à front de chaussée d'un immeuble de gabarit R+2+recul, de 4 appartements et en intérieur d'îlot d'un immeuble de 2 appartements,
- des accès carrossables par la chaussée pour l'immeuble à front de rue et par l'accès carrossable voisin pour l'immeuble en intérieur d'îlot,
- pour l'immeuble à front de rue, un garage de 5 véhicules et un bureau côté rue et 4 appartements de 2 chambres dont 1 en duplex,

6 : Motivation sur la demande

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

- vise la construction de 6 appartements en parcelle à front de rue et parcelle de fond,

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

En ce qui concerne l'immeuble à front de rue:

- Programme : 4 appartements de 2 chambres et un bureau au rez-de-chaussée lié à un appartement. L'étage en recul est plus profond que celui de l'immeuble de gauche. Il n'est pas prévu de caves, les locaux de rangements des appartements sont très petits, il n'est pas prévu de local vélo-poussette. Les locaux communs (poubelles et compteur sont accessibles par l'entrée carrossable de l'immeuble voisins.
- Implantation : l'immeuble est prévu sur une profondeur de +/- 13.6m et la zone de terrasse de 5.3m. délimité par une haie par rapport au jardin de fond. La profondeur de la parcelle réservée à l'immeuble répond à la règle des $\frac{3}{4}$ de la parcelle. Les parties privatives sont limitées aux terrasses,
- Gabarit : s'apparente à l'immeuble de gauche, mais peu aux maisons de droite.
- Aménagement des abords et couvert végétal : chaque appartement bénéficie d'une terrasse. Des arbres fruitiers sont prévus sur le terrain de fond. Des plantations basses sont prévues le long des limites latérales du terrain de fond, une haie existante en fond de parcelle,
- Mobilité et accès : le garage de l'immeuble à front de chaussée comprend 5 emplacements.
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage d'une capacité de 50l/m² de toiture sont à prévoir,
- Aspect architectural : le bow-window de droite accentue la différence d'architecture entre l'immeuble et les maisons de droite.

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

- Implantation : L'organisation de deux entrées pour les 4 appartements et plus particulièrement celle de droite impose une profondeur de construction importante vis-à-vis de la maison de droite. La largeur de la parcelle 13.46m permet une entrée centrale, ce qui permettrait de mieux respecter la profondeur des maisons de droite (au niveau de la toiture à versant). La profondeur

de l'étage en recul est plus importante que celle de l'immeuble voisin neuf (recul de 2m de moins).

- Gabarit : la hauteur de l'immeuble est légèrement plus haute que l'immeuble de gauche. L'étage en recul est imposant, doit rester limité par rapport au gabarit de la façade,

En ce qui concerne l'immeuble en intérieur d'îlot:

- Programme : 2 appartements de 2 et 3 chambres. Les plans illustrent de manière indicative les aménagements des appartements. Il en ressort que les chambres sont étroites, les locaux communs sont exigus,
- Implantation : l'implantation est encaissée dans le profil du terrain, étant à moitié enterré du côté du cimetière. Implantation à 3.5m de la limite latérale de gauche et 4.5m de la limite latérale de droite, +/- 6m de la limite de fond, elle est plus profonde que celle des immeubles de gauche, de sorte que l'espace de jardin entre les maisons existantes de la chaussée et l'immeuble est plus petit au rez-de-chaussée de cet immeuble. Par contre il est un peu plus grand à l'étage,
- Volume : l'oriel est profond par rapport à la largeur du trottoir,
- Accès : Le sous-sol de l'immeuble est accessible par l'accès carrossable voisin. Le projet crée donc deux types de servitudes d'accès. La largeur de l'entrée est trop large dans le talus,

En ce qui concerne l'ensemble du projet:

- Densité du programme : 2.11 ares / logements

7. Modifications à intégrer dans le projet d'urbanisme pour répondre au bon aménagement des lieux et se conformer au présent Certificat :

Considérant que le permis d'urbanisme qui fera suite au certificat, devra, pour répondre au bon aménagement des lieux, être modifié aux conditions suivantes :

Pour l'immeuble à front de chaussée:

- porter la profondeur de la parcelle de l'immeuble à 4m supplémentaire, en pleine terre,
- ne pas dépasser la profondeur de la maison de droite pour le 2^{ème} étage et au besoin, ne créer qu'un escalier commun central,
- prévoir une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage d'une capacité de 50l/m² de toiture,
- prévoir un local vélo plus spacieux,
- prévoir des chambres plus large,
- réduire la profondeur de l'oriel à 0,50m,
- les toitures plates sont à verduriser,

Pour l'immeuble en fond de parcelle:

- porter la zone latérale de gauche à 5m,
- réduire la largeur de l'entrée carrossable à une seule porte de garage, aménager le talus organiser un garage commun en conséquence,

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 essentiellement sur des raccords de gabarits,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la différence de typologie et de gabarit doit mieux s'harmoniser avec les maisons existantes,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de la maison voisine doit être mieux respecté,

