

Séance du 10 juin 2015/ Zitting van 10 juni 2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 113/15 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.098-2015
(art.177)
Ligging: Sint-Jobsesteenweg 606
Aanvrager: VZW Parochiescholen St-Jozef & St-Vincent
(Dhr. en Mevr. Convent Frédéric & Segers Christine)
(schoolvergunning: het afbreken van het gebouw “Witte Huis” en plaatsen van tijdelijke containerklassen)
- 09h30 2) 110/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.140-2015
Situation : Avenue Brugmann 297A
Demandeur : M. et Mme Leloup Philippe et Nicolas Michèle
(la mise en conformité de l’agrandissement d’un bureau au rez arrière)
- 09h50 3) 112/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.168-2015
Situation : Rue Auguste Danse 10
Demandeur : M. et Mme Genetzke Ralph et Schietecatte Mélanie
(le réaménagement du jardin en surplomb, modifications du relief et des murs de clôture)
- 10h15 4) 111/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.192-2015
Situation : Square des Mirabelles 1
Demandeur : Madame De Brouwer Marie-Gabrielle
(le remplacement d’une véranda, l’extension de la cuisine et création d’une terrasse en porte-à-faux)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 10/06/2015
Objet n°01

Dossier 16-42098-2015- Enquête n° 113/15

Demandeur : VZW Parochiescholen St-Jozef & St-Vincent –

M. et Mme CONVENT Frédéric & SEGERS Christine

Situation : Chaussée de Saint-Job, 606

**Objet : PERMIS ECOLE : la démolition du bâtiment "Witte Huis" ("Maison Blanche")
et le placement de classes conteneurs provisoires**

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42098-2015 introduite auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain le 27/03/2014 par la V.Z.W. Parochiescholen St-Jozef & St-Vincent c/o Monsieur et Madame Frédéric Convent & Christine Seghers Christine, et visant la démolition du bâtiment dit "Witte Huis" ("Maison Blanche") et le placement de classes provisoires (conteneurs) sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 606 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 55 - Quartier St-Job/Benaets - arrêté royal du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol et au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 55 - Quartier St-Job/Benaets – arrêté royal du 08/02/1989 ;

Considérant que le PPAS n° 55 est abrogé implicitement par le PRAS pour cette parcelle, en ce qu'il ne permet pas l'application de la prescription 0.7 du plan supérieur ;

Considérant que s'agissant d'une abrogation par modification de l'affectation du Plan Particulier d'Affectation du Sol, la circulaire n° 15 indique que l'essentiel emporte l'accessoire ;

2° Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148,§1^{er} du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

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

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

- demande de dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS n° 55 - Quartier St-Job/Benaets - AR du 08/02/1989, sur les aspects suivants :
 - art. II.4 (bâtiments accessibles au public) ;
 - art. IV.6.1K (forme de toiture et matériaux) ;
- demande de dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
 - Art. 3 Implantation de la construction (mitoyenneté) ;
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable ;
- application de l'article 147 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : demande soumise à rapport d'incidences – annexe B – 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2015 au 22/05/2015 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 de la maison voisine de gauche, chaussée de Saint-Job 602, souhaitent connaître les dispositions qui seront prises pour garantir leur maison et aimeraient savoir s'il y a une isolation prévue pour leur mur après la démolition du bâtiment ;

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/03/2014 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

17/02/2015 : accusé de réception de dossier complet par le fonctionnaire délégué et demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins ;

14/04/2015 : accusé de réception de dossier complet du Rapport d'Incidences et demande l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

11/05/2015 au 25/05/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

10/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis du SIAMU, émis le 30/07/2014 ;
- l'avis de Vivaqua, émis le 27/05/2015 ;

5 : Description Situation existante

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

- Le bien sur lequel porte la demande est implanté le long de la chaussée de Saint-Job, non loin de la Place de Saint-Job ;
- Ce site scolaire est implanté entre la chaussée de Saint-Job et la ligne de chemin de fer 26 (Halle / Bruxelles) de la SNCB.
- Il a déjà fait l'objet du permis d'urbanisme 16-35471-2002, délivré après entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol, en vue de la reconversion du terrain par la suppression des cancras ;
- Les bâtiments s'organisent autour d'une cour longée par un chemin piéton ;
- L'école compte 265 élèves pour l'année 2012 – 2013 et nécessite divers travaux de conservation ou d'extension ;
- Sur la parcelle, le couvert végétal est peu fourni ;
- La maison située le long de la chaussée de Saint Job, et faisant l'objet de la demande, est affectée en centre polyvalent et salle de fêtes (œuvres sociales d'Uccle Saint-Job) ;
- L'immeuble présente une façade relativement aveugle et austère le long de la voirie et bénéficie d'un accès latéral. Cet accès latéral mène tant au site de l'école arrière qu'au quai de la ligne de chemin de fer, et permet également de rejoindre le pont de l'avenue Carsoel qui en franchit les voies ;
- Le bien ne possède pas de caractéristiques architecturales remarquables ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise, dans le cadre du projet d'extension de l'école :

- la démolition du bâtiment à front de rue ;
- la mise en place de classes provisoires sous forme de locaux préfabriqués, et permettant d'accueillir :
 - 8 classes ;
 - des locaux sanitaires ;

7 : Motivation sur la demande

Considérant les déclarations faites en séance par le demandeur sur la durée du caractère provisoire de l'implantation des containers, limitée à 2 ans maximum;

Considérant que la première phase du projet de transformation de l'école n'aura pas pour conséquence une augmentation de capacité;

Considérant qu'un projet futur de construction à front de voirie aura, par contre, pour conséquence une augmentation des capacités de l'école;

Considérant que la chaussée de Saint-Job pourra difficilement absorber le trafic automobile engendré par cette augmentation de capacité;

Considérant que la demande telle que présentée ne fait pas état de l'esquisse du futur projet de reconstruction;

Considérant que le projet de reconstruction devra intégrer la problématique du trafic automobile le long de la chaussée de Saint-Job, en prévoyant la création d'un kiss and ride;

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

- Les bâtiments provisoires s'inscrivent dans une implantation composée le long de la voie d'accès latérale ;
- Le projet est situé en direction de la voirie de chemin de fer mais à proximité des habitations de la chaussée de Saint-Job ;
- Les gabarits proposés sont peu élevés et l'emprise au sol est élevée (tout en s'inscrivant sur l'emprise du bâtiment existant) compte tenu des proportions de la parcelle, mais faible au regard du projet d'ensemble de l'école. Le projet, à caractère provisoire, ne porte pas atteinte aux qualités bâties ou paysagères de cet intérieur d'îlot ;
- Le projet n'engendre pas d'augmentation de capacité d'élèves ;

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

- Le projet ouvre les perspectives vers l'intérieur de l'îlot depuis la chaussée ;
- Le projet opte pour des gabarits sobres et quoi que peu intégrés à l'environnement bâti de la chaussée ;
- Les documents joints à la demande font état d'incohérences quant à l'implantation à l'alignement des futurs containers ;
- La demande est muette quant à l'habillage du pignon en attente de la maison voisine de gauche. Il s'indique de garantir une isolation thermique et phonique de cette maison voisine, durant le temps des travaux ;

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

- En ce qui concerne les dérogations au plan particulier d'affectation du sol :
 - la demande s'inscrit à titre transitoire dans les objectifs de développement de l'école,
 - la typologie des locaux préfabriqués sont en cohérence avec leur fonction ;
- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, la demande :
 - s'inscrit, selon certains plans, en alignement du plan de la façade de la maison mitoyenne de gauche, ce qu'il s'indique néanmoins de confirmer ;
 - s'implante à titre provisoire le long de cette mitoyenneté, et sur une profondeur importante, le projet étant situé à l'Est de la maison mitoyenne de gauche ;
 - ne prévoit pas de réaménagement cohérent du mur pignon en attente ;
 - s'implante le long de l'accès piéton vers l'école et vers le quai de la gare, sans mettre en péril l'usage ou l'avenir de cet accès ;
 - s'inscrit en moindre profondeur que l'immeuble existant à démolir, en réservant de ce fait des espaces extérieurs plus importants ;
 - offre néanmoins un aménagement peu qualitatif de la zone d'entrée depuis la chaussée de Saint-Job, notamment par l'implantation du volume des sanitaires. Il s'indique de relocaliser les sanitaires vers l'arrière du projet afin de permettre de dégager l'entrée et prévoir un aménagement verdurisé et planté de cette partie de la zone de recul ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête lié à l'établissement du rapport d'incidences, le projet n'augmentera pas la capacité des élèves sur le site.

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

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

- Prévoir la protection (isolation thermique et acoustique) du pignon en attente de la maison voisine de gauche ;
- Prévoir éventuellement une finition du pignon du container émergeant, par une création artistique ;
- Supprimer les incohérences (plans implantation, coupe, axonométrie, ...) en ce qui concerne l'implantation à l'alignement des futurs containers provisoires ;
- Localiser le volume des sanitaires à l'arrière du projet ;
- Verdurer et planter la zone de recul au droit de l'implantation des sanitaires tels que projetés, afin de permettre des aménagements plus qualitatifs en voirie et absorber davantage le pignon en attente ;
- Présenter une note d'accompagnement démontrant une organisation des accès privilégiant l'entrée des élèves depuis l'avenue Carsoel, afin d'alléger le trafic automobile le long de la chaussée de Saint-Job ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition de la maison et l'implantation des containers provisoires peuvent se concevoir dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti et dans le respect de son caractère patrimonial;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

B.D.U. – DMS s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/05/2015
objet n° 2

Dossier 16-42140-2015- Enquête n° 110/15

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe et Michèle Leloup

Situation : Avenue Brugmann 297 A

Objet : la mise en conformité de l'agrandissement d'un bureau au rez arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42140-2015 introduite le 17/03/2015 par Monsieur et Madame Philippe et Michèle Leloup et visant la mise en conformité de l'agrandissement d'un bureau au rez-de-chaussée arrière sur le bien sis avenue Brugmann, 297 A;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de construction ;

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

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, article 4 – profondeur qui prescrit « §1 Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction 2° lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » en ce que l'extension réalisée dépasse de plus de 3 mètres le profil du voisin de droite n°297 considéré comme le moins profond ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2015 au 25/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/03/2015 : dépôt de la demande

04/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

11/05/2015 au 25/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

10/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/03/2015 et joint à la demande, qui précise :

- *Les éléments notés R, E, I ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la norme...*
- *L'entité « bureaux » doit être séparée du reste de l'immeuble par des parois (planchers et plafonds y compris) présentant REI60 et des portes coupe-feu de classe EI30 à fermeture automatique ;*
- *Un éclairage de sécurité comprenant suffisamment de points lumineux doit être installé sur le chemin d'évacuation des bureaux. Le niveau d'éclairage qu'il fournit doit permettre une évacuation aisée des locaux. Il doit fonctionner automatiquement dès que l'éclairage normal fait défaut et pendant au moins 1h ;*
- *Il y a lieu de placer à l'entrée des bureaux 1 extincteur portatif à eau de 6 litres de type AB ;*
- *Les installations techniques doivent répondre aux normes en vigueur ;*

4 : description Sitex

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

- Le bien sur lequel porte la demande se situe à proximité de l'angle aigu de l'îlot constitué par les fronts bâtis de l'avenue Brugmann et la rue des Carmélites ;
- Le bâti est dense et imbriqué au niveau de l'intérieur d'îlot exigu qui résulte de l'angle des deux voiries ;
- La maison faisant l'objet de la demande date de 1913 et a fait l'objet de transformations en 1926 ;

- La situation existante de droit de 1926 implante l'affectation des locaux comme suit :
 - au sous-sol : caves sur l'ensemble du corps de maison principal + cour exiguë couverte en façade arrière et escalier permettant l'accès au jardin ;
 - au rez-de-chaussée :
 - entrée carrossable le long de la mitoyenneté de gauche donnant accès à un garage en façade arrière (= nouvelle annexe au corps de maison principal)
 - le corps principal de la maison est composé de 3 pièces en enfilade utilisées comme suit : un bureau en façade avant, un bureau en façade arrière et une cage d'escalier majestueuse s'implantant dans la partie centrale (= accès au bien depuis l'entrée carrossable)
 - cour extérieure dans la zone comprise entre le garage (annexe) et le mur mitoyen avec la propriété de droite (n°297) + jardin profond (sur lequel s'inscrivent plusieurs arbres) ;
 - au 1^{er} étage : espaces de vie compris dans le corps de maison principal + accès à une terrasse (=plateforme du garage) à partir de laquelle un escalier est implanté le long de la mitoyenneté de gauche et permet l'accès au jardin ;
 - au 2^{ième} étage : chambres et salle de bain ;
 - au 3^{ième} étage : espaces mansardés

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité des transformations suivantes réalisées au rez-de-chaussée :
 - la fermeture de la cour et par conséquent l'agrandissement de l'annexe arrière dépassant de plus de 3m en profondeur le profil du voisin de droite (le moins profond) ;
 - le changement d'affectation du garage en bureau ;
 - la création d'une unité de bureau indépendante de l'habitation, pour une superficie de 80m²;

6 : motivation sur la demande

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

- La mise en conformité porte principalement sur la création d'une unité de bureau indépendante de l'habitation en partie arrière du bien. Cette affectation peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - Le bien est situé non loin de la place Léon Vanderkindere où l'affectation du bâti présente une mixité homogène ;
 - Le bien est situé en zone d'habitation (au PRAS) qui permet une superficie de 250 m² de bureau par immeuble ;
 - L'affectation proposée est compatible avec le logement et est peu nuisible ;
 - L'avis du SIAMU n'est pas défavorable et prescrit les mesures à prendre ;

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

En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 4 – profondeur qui prescrit « §1 Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction 2° lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » :

- l'extension réalisée dépasse de plus de 3 mètres le profil du voisin de droite n°297 considéré comme le moins profond ;
- cette construction n'a pas nécessité de rehausse de murs mitoyens et ne porte pas atteinte au logement situé aux étages et peut donc s'envisager ;
- De manière générale, cette construction ne porte pas atteinte à l'habitabilité de l'immeuble voisin et constitue une situation habituelle en ville.

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 10/06/2015
objet n° 03

Dossier 16-42168-2015- Enquête n° 112/15

Demandeur : Monsieur et Madame Ralph GENETZKE et Mélanie SCHIETECATTE

Situation : Rue Auguste Danse 10

Objet : le réaménagement du jardin en surplomb, modifications du relief et des murs de clôture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42168-2015 introduite le 27/03/2015 par Monsieur et Madame Ralph Genetzke et Mélanie Schietecatte et visant le réaménagement du jardin en surplomb, modifications du relief et des murs de clôture sur le bien sis rue Auguste Danse, 10 ;
Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation ;
Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur de la construction mitoyenne ;

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

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

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- o dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne – article 4 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2015 au 25/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 27/03/2015 : dépôt de la demande ;
- 04/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 11/05/2015 au 25/05/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 10/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- o Vivaqua le 27/05/2015 ;

4 : Description situation existante

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

- o La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Auguste Danse, dans le tronçon compris entre l'avenue Docteur Decroly au Nord et l'avenue du Vossegat au Sud ;
- o Le jardin, situé au niveau du 1^{er} étage de la maison, se développe en profondeur vers l'intérieur de l'îlot, en pente ascendante vers le jardin de la maison située au n°15 de l'avenue du Vossegat ;
- o Le jardin paysager est entouré de hauts murs, ce qui a tendance à enclaver tant la parcelle faisant l'objet de la demande que les propriétés voisines, dont notamment le terrain voisin de droite, dont le niveau du jardin est situé bien plus haut ;
- o La maison voisine de gauche (n° 8) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en vue d'une extension des espaces de vie et du réaménagement et nivellement du jardin ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise le réaménagement et le nivellement du jardin, et propose :

- o d'abaisser le niveau existant du jardin et de créer des paliers successifs afin de retrouver le niveau haut existant ;
- o de créer une première terrasse au droit de la future terrasse du voisin mitoyen de gauche, en prévoyant toutefois d'en dépasser la profondeur ;

- de placer une palissade en bois le long de la limite mitoyenne de gauche (avec accord préalable du propriétaire de ce bien mitoyen), sur la première partie de la terrasse afin de pouvoir créer une intimité dans le jardin et de supprimer les palissades actuelles en béton et les bambous invasifs ;
- de baisser le niveau du mur mitoyen de droite (n° 12) d'un mètre, sur les dix premiers mètres à compter de la profondeur de ce bâtiment voisin ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Actuellement, le jardin se situe à une hauteur de 3,20 mètres par rapport au niveau des espaces de vie ;
- La vue depuis les espaces de vie sur un mur de soutènement n'offre aucune perspective vers le jardin ;
- Le projet permet d'ouvrir les vues sur la profondeur du terrain, mais également de diminuer l'impression d'enfermement que l'on ressent de la maison ;
- Le projet de réaménagement de la séparation mitoyenne de gauche garantira l'intimité des propriétés respectives ;
- Le mur mitoyen de droite présente actuellement une hauteur de 6,75 mètres du côté du bien faisant l'objet de la demande, et, du fait de la différence de niveau entre parcelles, 4,73 mètres du côté du n° 12. Cette option permettra un apport supplémentaire de lumière dans les jardins ;
- Du fait du projet de nivellement du jardin, le maintien du niveau existant du mur de séparation, aurait pour effet d'augmenter la hauteur de ce mur, au détriment de l'enclavement de la parcelle ;

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot, la demande :
 - améliore les qualités paysagères de cet intérieur d'ilot et permet une meilleure liaison entre les espaces de vies et le jardin ;
 - tient compte des spécificités des lieux, et notamment le projet en cours de la maison voisine de droite, et les différences de niveaux avec les parcelles voisines ;
 - conserve une importante zone de pleine terre, recevant un aménagement paysager de qualité, compte tenu également de la profondeur de la parcelle ;
- En ce qui concerne la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, la demande :
 - s'inscrit dans l'emprise de mitoyens existants et ne porte pas atteinte à l'usage des jardins voisins ;
 - nécessite néanmoins de petites modifications de ces profils mitoyens, en accord avec les propriétaires respectifs, et au bénéfice de l'ensemble de ces jardins ;
 - conserve une importante profondeur de la parcelle non bâtie ;
 - s'opère au bénéfice de l'amélioration de l'habitabilité de la maison faisant l'objet de la demande, et favorise l'accès au jardin depuis les espaces intérieurs principaux ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 10/06/2015
Objet n°4

Dossier 16-42192-2015- Enquête n° 111/15

Demandeur : Madame Marie-Gabrielle De Brouwer

Situation : Square des Mirabelles 1

Objet : le remplacement d'une véranda, l'extension de la cuisine et création d'une terrasse en porte-à-faux

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42192-2015 introduite le 08/04/2015 par Madame Marie-Gabrielle De Brouwer et visant le remplacement d'une véranda, l'extension de la cuisine et création d'une terrasse en porte-à-faux sur le bien sis square des Mirabelles, 1;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°5-QUARTIER DU KRIEKENPUT-AR 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation ;

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

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

- Application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation au **PPAS**, n°5-QUARTIER DU KRIEKENPUT-AR 06/06/1953, article IV qui prescrit « *les façades postérieures seront construites dans le même plan et seront traitées avec les mêmes matériaux que les façades principales* » en ce que le projet propose la démolition d'une véranda et la reconstruction d'un nouveau volume en façade arrière, dont la profondeur dépasse de +/- 3 mètres celles de la façade postérieure de la maison et de la maison jumelle (briques peintes en blanc) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2015 au 25/05/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Madame Mireille Dabée, rue des Griottes 36, 1180 Bruxelles demande à être entendue. Elle fait des remarques suivantes :*
 - *Demande l'état des lieux avant/après travaux.*
 - *Veut un placement d'une vitre opaque du côté du jardin voisin (36, rue des griottes) pour diminuer l'effet "mirador d'observation" que représentera l'avancée de la plate-forme, en surplomb (à + 2 mètres en hauteur), par rapport à la haie mitoyenne.*
 - *demande les précisions concernant les engins et matériaux de construction.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/04/2015 : dépôt de la demande

04/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

11/05/2015 au 25/05/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

10/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- La maison d'habitation jumelée sur laquelle porte la demande est implantée en recul de l'alignement du Square des Mirabelles, dans le tronçon compris entre la rue des Griottes et la rue de l'Arbrisseau ;
- Le quartier est caractérisé par de petites maisons jumelées et implantées dans des jardins arborés.
- Les volumes initiaux conservent une typologie analogue, tant dans leur langage que dans leur matériaux, assurant l'homogénéité et la cohérence paysagère de ce quartier ;
- Dans ce quartier, les maisons disposent de petites constructions à usage d'abri ou de garage, qui se trouvent généralement en fond de parcelles ;

- La maison faisant l'objet de la demande a d'ailleurs obtenu une autorisation de construire une véranda en façade arrière en 1983 (PU n°16-29122-1983).
- La maison jumelle de droite ne présente pas d'extension en façade arrière ;
- Il existe un mur mitoyen entre les propriétés, sur une profondeur de 2.98 mètres ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la conservation du programme de maison unifamiliale ;
- la démolition de la véranda existante ;
- la construction d'une nouvelle extension en façade arrière, largement vitré, avec un bardage en bois en guise de parement ;

6 : motivation sur la demande

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

- La petite extension en façade arrière permet d'étendre les espaces de vie et d'améliorer la relation entre le séjour et le jardin ;
- Le projet respecte les reculs latéraux, tels que prévus par le plan particulier d'affectation du sol, par rapport à la limite du terrain situé à gauche ;
- L'extension arrière s'inscrit endéans la profondeur du mur de jardin existant (mitoyenneté de droite) ;
- Le projet conserve de beaux espaces de jardin et la végétation existante, ce qui assure le maintien du paysage très arboré de ce quartier et de l'intérieur d'îlot.

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

- Le projet se conforme au code civil en matière de servitude de vues obliques (implantation de la fenêtre à plus de 0.60 mètre de la limite parcellaire) et l'implantation des châssis peut dès lors s'envisager.
- L'implantation des nouvelles baies n'entraînera aucun désagrément au voisin par rapport à la situation existante autorisée ;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'article IV du plan particulier d'affectation du sol n°5 - QUARTIER DU KRIEKENPUT- qui prescrit « les façades postérieures seront construites dans le même plan et seront traitées avec les mêmes matériaux que les façades principales »

- Quant à l'extension :
 - le projet consiste en une démolition / reconstruction ;
 - Le projet ne nécessite pas de rehausses de mur mitoyen. En effet, l'implantation du nouveau volume tire parti de l'existence du mur mitoyen et aménage un recul de 60 cm par rapport à la mitoyenneté avant d'augmenter la hauteur sous plafond du nouvel espace ;
 - Cette extension n'entraînera aucun désagrément au voisin par rapport à la situation existante autorisée ;
 - Plusieurs habitations voisines ont fait l'objet d'extensions de petite ou moyenne importance. L'extension demandée peut donc s'envisager également ;
- Quant aux matériaux :
 - L'extension proposée offre une composition de grande zone vitrée et de surfaces (allège et bandeau de toiture) en bardage bois ;
 - La maison concernée par la demande et sa maison jumelle de droite présentent des façades en briques peintes en blancs ;
 - Les matériaux envisagés sont sobres, et s'accordent avec le reste du bâti tout en marquant la différence d'époque de construction.
 - Ils répondent à un système constructif de structure en bois et inscrit le projet dans les objectifs de développement durable ;

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

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