

Séance du 07/10/2015 / Zitting van 07/10/2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 188/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.324-2015
Situation : Rue Geleytsbeek 33
Demandeur : M. et Mme BERTRAND P. et RAMOS TIMON M.
(la mise en conformité d'une maison uni-familiale mitoyenne)
- 09h15 2) 202/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.336-2015
Situation : Avenue de l'Observatoire 104
Demandeur : Immo4d et PASIA association momentanée sa
(Messieurs de Sauvage R. & Jamar O.)
(la mise en conformité de la construction d'une logette cabanon
compteurs, modifications de baies, modification de la division de
châssis et modification d'aménagements extérieurs)
- 09h35 3) 189/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-39.127-2009
Situation : Chaussée de Waterloo 798
Demandeur : MEULENIJZER Invest sprl (M. Meulenijzer Michel)
(la régularisation de la construction d'une terrasse Horeca en zone de
jardin)
- 09h50 4) 186/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.700-2014
Situation : Chaussée d'Alseberg 661
Demandeur : M. et Mme MERTENS Thierry & ENGELS Chantal
(la régularisation de l'extension d'un appartement 2 chambres et de sa
division en deux appartements de 1 chambre au 1^{er} étage, et d'une
extension au rez-de-chaussée, non conformes au permis d'urbanisme
16-38630-2008)
- 10h10 5) 199/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.222.2015
Situation : Rue du Merlo 100
Demandeur : Monsieur MESSAOUDI Abderrahman
(l'extension d'une maison uni-familiale)
- 10h30 6) 197/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.250-2015
Situation : Avenue Léo Errera 6
Demandeur : Monsieur SCHNEIDER Pierre
(la rénovation d'une maison uni-familiale et l'ajout d'un 3^{ème} étage)
- 10h50 7) 187/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.304-2015
Situation : Rue Edouard Michiels 79
Demandeur : Madame NAGEL Anja
(l'extension et la transformation d'une maison uni-familiale)
- 11h10 8) 203/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.313-2015
Situation : Avenue Winston Churchill 239
Demandeur : ECRI s.a. (M. JULIEN Franck)
(la construction d'un four à pain et d'un cabanon technique en intérieur
d'îlot)

11h30 9) 198/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.326-2015
Situation : Chaussée de Waterloo 1065
Demandeur : Monsieur FERIN Bertrand
(la pose d'un enduit sur isolant sur toutes les façades, le remplacement des châssis, la fermeture des petits balcons, l'aménagement des chambres du 4^{ème} en 1 studio et 1 appartement une chambre, la régularisation de la couverture de la cour extérieure)

11h50 10) 201/15 – Demande de permis de lotir 465 quater-2015
Situation : Rue Groeselenberg
Demandeur : STATUAIRES sa (M. BENAYM Stéphane)
(la modification du permis de lotir 465 ter en ce qui concerne l'implantation des sous-sols entre les lots 2 et 3)

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

13h30 11) 196/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.997-2014
Situation : Avenue Circulaire 66
Demandeur : Monsieur TILLIEUX Patrick
(la transformation et l'extension d'une maison d'habitation, la démolition d'une annexe arrière et latérale, la construction d'une piscine non-couverte, ainsi que la construction d'un car-port en zone de recul)

13h55 12) 200/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.282-2015
Situation : Rue Vanderkindere 360
Demandeur : M. et Mme BOUFRAHI Mustapha & NADI Malika
(la régularisation de la construction d'un chien assis, la création d'un duplex au 3^{ème} et comble (PV 2015/10), la mise en conformité de l'annexe du rdc, de la rehausse en façade arrière au 3^{ème} étage, du nombre de logements (2 à 4) et de l'occupation des sous-sols en logements)

14h20 13) 194/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.307-2015
Situation : Chaussée d'Alseberg 1157
Demandeur : GAMMA sa (M. BALTHAZAR Emmanuel)
(la rénovation lourde et l'extension du bâtiment existant)

14h45 14) 190/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.322-2015
Situation : Avenue Montjoie 165
Demandeur : BERCOM INTERNATIONAL sa (M. BERREBI J.)
(la construction d'une maison uni-familiale)

15h10 15) 195/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.325-2015
Situation : Chemin Avijl 2
Demandeur : M. et Mme DE LIEDEKERKE Félix et Ariane
(l'extension de 15m² à l'étage dans le but de relier l'annexe existante de la maison à l'étage de la maison)

15h35 16) 204/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.343-2015
Situation : Rue Roberts Jones 37
Demandeur : M. et Mme VAN BOXMEER Thierry & DURDU Ch.
(l'extension et la transformation d'une habitation uni-familiale deux façades)

16h00 17) 185/15 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-42.368-2015 (art.177) et permis d’environnement classe 1B dossier n°9406
Situation : Rue Engeland / Chemin du Puits
Demandeur : Engeland - Société momentanée
(Besix RED sa – Matexi Projects nv (M. GRAAS
Laurent)
(la construction d’un immeuble de 34 appartements et 43 emplacements
de parking [lot C1])

± 16h45 - Divers / Allerlei :

18) 164/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.199-2015
Situation : Avenue des Statuaires de 43 à 45
Demandeur : HERPAIN INVESTISSEMENT sa (M. Herpain Thierry)
(la démolition d’une villa (n°45), la démolition et reconstruction d’une façade (n°43)
et la construction de deux immeubles de logements avec espaces bureaux)
(CC du 09/09/2015 : avis reporté dans l’attente de documents, reportage photos,
...)

± 17h15 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n° 01

Dossier 16-42324-2015- Enquête n° 188/15

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre et Maria Bertrand et Ramos Timon

Situation : Rue Geleytsbeek 33

Objet : la mise en conformité d'une maison unifamiliale mitoyenne familiale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42324-2015 introduite le 18/06/2015 par Monsieur et Madame Pierre et Maria Bertrand et Ramos Timon et visant la mise en conformité d'une maison unifamiliale mitoyenne familiale sur le bien sis rue Geleytsbeek 33;

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « *lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde* », en ce que l'extension en façade arrière dépasse de 3.45 mètres le profil de la maison mitoyenne de gauche considérée comme la moins profonde.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/06/2015 : dépôt de la demande

31/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

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

- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek présente un caractère typique et hétéroclite, renforcé par le tracé sinueux de la rue, le parcellaire et l'implantation des bâtiments, souvent en oblique par rapport au tracé de l'alignement de la rue ;
- L'immeuble à 2 façades faisant l'objet de la demande s'implante ainsi, en épi, présente un gabarit R+2 (toiture plate) et bénéficie d'un jardin situé un niveau plus bas que la rue ;
- L'alignement n'est donc pas continu, la maison de droite est implantée plus en avant et celle de gauche plus en arrière ;
- L'immeuble n°33 faisant l'objet de la demande était initialement un immeuble de rapport (suivant les plans retrouvés aux archives de 1939 – PU n°16-11440-1939 : maison).
- Il apparaît que ce bien est affecté en logement unifamilial probablement depuis 23 ans comme l'atteste l'acte de vente;
- Par rapport à la situation existante de droit, les modifications suivantes ont été apportées :
 - agrandissement en façade avant du hall d'entrée avec mise en place d'une fenêtre au sein du mur mitoyen de gauche ne respectant pas le code civil ;
 - agrandissement en façade arrière sur deux niveaux et mise en place d'un escalier extérieur le long du mur mitoyen de droite dont la hauteur n'est pas conforme au code civil en termes de servitude de vue entre propriétés ;
 - recomposition des cloisonnements intérieurs ;
 - modification du revêtement de façade avant prévu initialement en briques rouge et remplacé par un crépi « paille » et agrémenté de reliefs moulurés ;

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

- Le projet vise la mise en conformité :
 - de l'affectation du bien, en maison unifamiliale en lieu et place d'un immeuble de rapport ;
 - de la construction d'un volume, en façade avant au rez-de-chaussée, présentant une fenêtre non conforme au code civil;
 - de la construction d'une extension en façade arrière sur deux niveaux (rez-de-jardin et rez-de-chaussée) ;
 - de la mise en place d'un escalier extérieur dont l'implantation n'est pas conforme au code civil ;
 - de l'aménagement intérieur de cette habitation différent de l'aménagement des derniers plans autorisés ;

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

- Le fait d'avoir transformé un immeuble de rapport en maison unifamiliale au sein d'un bâtiment n'accueillant pas d'emplacement de stationnement est une démarche qui est à encourager ;
- En effet, le stationnement étant difficile dans le quartier, la dé-densification est judicieuse et l'affectation du bien est totalement compatible avec ce quartier principalement résidentiel ;
- Le volume construit en façade avant faisant l'objet de la mise en conformité peut s'envisager dans le principe car celui-ci n'entraîne pas de désagrément pour le voisin direct en terme de prise d'ensoleillement ;

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

- **Respect de la mise en œuvre constructive :**
 - Les deux extensions faisant l'objet de la mise en conformité ne respectent pas le code civil en ce qui concerne la mise en œuvre d'un mur mitoyen.
 - En effet, celui-ci n'est construit que sur la propriété de la maison faisant l'objet de la demande et n'offre par conséquent pas une solution adaptée à l'extension éventuelle des propriétés voisines au droit de ces extensions.
 - Etant donné que ces travaux sont réalisés depuis de nombreuses années et que l'épaisseur des murs construits apparaît clairement sur les plans, ces constructions peuvent exceptionnellement être conservées en état ;
- **Respect du code civil en termes de servitude de vue directe :**
 - La fenêtre inscrite dans le mur mitoyen du volume situé en façade avant a fait l'objet d'un accord entre voisins (plans signés pour accord par les différentes parties). Cette situation peut donc s'autoriser tant que les propriétaires respectifs restent identiques ;
 - L'escalier extérieur implanté le long du mur mitoyen de droite ne se conforme pas au code civil et a fait l'objet d'un accord entre voisins (plans signés pour accord par les différentes parties). Cette situation peut donc s'autoriser tant que les propriétaires respectifs restent identiques. Dans le cas d'un changement de propriétaires et de non accord, il y aura lieu de se conformer au code civil en la matière sans rehausser le mur mitoyen en modifiant/adaptant l'implantation de l'escalier ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque les deux terrains 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 en façade arrière dépasse de 3.45 mètres le profil de la maison mitoyenne de gauche considérée comme la moins profonde.
- Cette extension déroge de manière limitée (45 centimètres) au règlement régional d'urbanisme et ne porte pas réellement préjudice à l'ensoleillement des locaux de la maison mitoyenne de droite (voir implantation des fenêtres des voisins) ;

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

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

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°2

Dossier 16-42336-2015- Enquête n° 202/15

Demandeur : S.A. Immo4d et PASIA - association momentanée - c/o Messieurs Raynald de Sauvage & Olivier Jamar

Situation : Avenue de l'Observatoire, 104

Objet : la mise en conformité de la construction d'une logette / cabanon pour compteurs, modifications de baies, modification de la division de châssis et modification d'aménagements extérieurs

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42336-2015 introduite le 26/06/2015 par la S.A. Immo4d et PASIA - association momentanée - c/o Messieurs Raynald de Sauvage & Olivier Jamar et visant la mise en conformité de la construction d'une logette / cabanon pour compteurs, la modifications de baies, la modification de la division de châssis et la modification d'aménagements extérieurs sur le bien sis avenue de l'Observatoire, 104;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 HAMOIR/OBSERVATOIRE (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'aménagement de la zone de recul) au plan particulier d'affectation du sol n°50, article 11.1:

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/06/2015 : dépôt de la demande

26/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat implanté en ordre ouvert et semi-ouvert,
- Dans ce quartier, l'avenue du Vert Chasseur comprend, dans son tronçon le long duquel se situe la demande, à la fois des villas et des maisons jumelées,
- L'immeuble sur lequel porte la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (dossier n°16-40786-2012) en fin de réalisation, pour la construction d'un petit immeuble de 3 logements sur la parcelle, avec accès par l'avenue de l'Observatoire et le maintien du talus existant en fond de parcelle donnant sur l'avenue du Vert chasseur, depuis laquelle est prévue un accès piéton,
- De gabarit R+2 et toiture plate, le parti architectural joue sur des jeux de volume et des grandes fenêtres en harmonie avec de grands pans de murs blancs,

Considérant que la demande telle qu'introduite:

- conserve le programme et les volumes du permis d'urbanisme en vigueur et en fin de mise en œuvre,

- vise la mise en conformité des modifications de façades, certaines fenêtres ayant été modifiées, ajoutées ou supprimées,
- porte sur une modification du tracé de la rampe de garage, supprimant les courbes au profit d'un tracé linéaire,
- ajoute la construction d'une logette à compteurs, objet de la dérogation que le projet entoure de haies, imposées par les compagnies d'impétrants et à construire proche de l'alignement selon les règles qu'elles imposent,

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

- la demande est accompagnée d'une note explicative jointe,
- Les modifications de façades conserve le parti architectural du permis en vigueur et en fin d'exécution ;
- La modification de la rampe de garage, de tracé courbe en tracé linéaire, conserve l'aspect et les plantations du permis en vigueur, ce qui assure la pérennité de l'aspect paysager de la zone de recul de la parcelle et les vues depuis l'espace public ;
- L'implantation de la logette à compteurs se fait légèrement en recul par rapport à l'alignement, ce qui permet, outre le fait qu'elle soit entourée de haies, de l'intégrer à un jeu de haies qui ouvrent les vues depuis l'espace public vers la parcelle, et répond de ce fait au bon aménagement des lieux ;

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

En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS), portant sur l'aménagement de la zone de recul, la demande est acceptable en ce qu'elle :

- répond aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'elle entoure l'ouvrage de haies et assure un aspect verdurisé de la zone de recul dans le paysage des lieux ;
- implante l'ouvrage avec un léger recul par rapport à l'alignement ;
- intègre le projet à un aménagement plus général de haies dans la zone de recul concernée, ouvrant des vues depuis l'espace public, et répond en conséquence au bon aménagement des lieux et aux caractéristiques de ce quartier

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°3

Dossier 16-39127-2009 - Enquête n°189/15

Demandeur : Monsieur Michel Meulenijzer - Meulenijzer Invest S.P.R.L.

Situation : Chaussée de Waterloo 798

Objet : la régularisation de la construction d'une terrasse Horeca en zone de jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-39127-2009 introduite le 07/08/2009 par la Meulenijzer Invest sprl et visant la régularisation, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-9/14, de la construction d'une terrasse Horeca en zone de jardin sur le bien sis chaussée de Waterloo 798 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, en zone de protection au pourtour des Bois et Forest, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial ;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 (AR du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol (articles 9 et 10) ;

Vu le procès-verbal d'infraction urbanistique PV U 9/14 portant sur la réalisation de la terrasse ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences

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

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

- la demande est séparée du Bois de la Cambre par les murs de jardins,
- elle n'intervient pas proche des limites du Bois,
- les interventions sont uniquement superficielles (terrasses),

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été organisées pour les motifs suivants :

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

- application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- application de la prescription particulière n°16 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de zone de protection au pourtour des bois,

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°9 – zone de jardin - qui prescrit « Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager " en ce que l'usage est destiné à l'Horeca,
 - non-respect de l'article n°10 – zone de protection d'arbres - qui prescrit « Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlots. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité." en ce que la zone de servitude est entamée par la terrasse Horeca,
 - prescription 14.2 du plan particulier d'affectation du sol : modification de la zone de servitude au pourtour du bois

- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 07/10/2015, a reporté son avis ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/08/2009: dépôt de la demande

07/08/2009: accusé de réception d'un dossier complet

26/10/2009 au 09/11/2009: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

02/12/2009: séance publique de la Commission de concertation

02/12/2009: avis de la Commission de concertation

15/12/2009: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

25/01/2010: envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction,

29/06/2015: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

04/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/09/2015 au 21/09/2015: enquête publique sur la demande modifiée

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

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

- l'avis du Service Vert émis le 24/08/2015

- *Maintien d'arbre(s):*

Tous les arbres existants sont à maintenir. Aucune essence ni dimensions n'est précisée. Une attention toute particulière devra être apportée à l'évitement de la compression du système racinaire.

- *Zone de protection des arbres:*

Une fosse adéquate devra être percée dans la terrasse pour accommoder les arbres existants, et ce principalement pour le grand sujet.

- *Compléter le plan d'implantation en ce sens: avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 15/09/2015

Vu l'avis du SIAMU émis le 15.11.2011 et joint à la demande

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, les rez-de-chaussée sont essentiellement commerciaux,
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par des lignes de bus,
- L'immeuble n°798 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2 en façade arrière, et est contigu, en fond de parcelle au Bois de la Cambre, site classé,
- Le couvert végétal sur la parcelle est faible bien que la majorité de la superficie du jardin soit en zone de protection d'arbres au plan particulier d'affectation du sol,

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

- Le projet vise la réduction de la terrasse en bois sur une profondeur de 7,2 mètres en l'organisant sur deux niveaux descendant vers le jardin et vise à l'affecter au commerce ;

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

- le restaurant occupe le rez-de-chaussée de l'immeuble, les étages sont affectés au logement ;
- le projet vise l'aménagement d'une terrasse pour le restaurant ;
- le restaurant est de taille réduite, dès lors, la compatibilité avec l'habitat peut être rencontrée ;
- sur une profondeur de 25 mètres à compter de la limite du bois, le jardin est en zone de servitude au pourtour des bois au plan particulier d'affectation du sol (pour 30 mètres au plan régional d'affectation du sol), mais que le jardin offre peu de plantations ;
- cette zone est non aedificandi, revêtement de sol y compris ;
- il y a dès lors lieu d'y renforcer la végétation ;
- en zone de jardin, le plan particulier d'affectation du sol permet la construction de terrasses ;

- cependant, la profondeur de la terrasse doit être légèrement réduite afin de préserver au minimum les 25 mètres de la zone de servitude ;

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 la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol :
 - elle est d'application, dans la mesure où, par rapport à la localisation des actes et travaux sur lesquels porte la demande, le plan particulier d'affectation du sol, approuvé postérieurement au 01.01.1981, prévoit à la fois des mesures de protection d'arbres (prescription 10.0 – zone dans laquelle s'implante la demande) et une zone de servitude à proximité du Bois de la Cambre (idem) ;
 - la transition entre le jardin et le bois doit être renforcée.
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.a12 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres),
 - elle n'est pas d'application, car la demande est située dans un plan particulier d'affectation du sol, et l'alinéa 1 de la prescription 16 spécifie qu'elle est d'application en dehors d'un tel plan
- application de l'art. 155 §2 du COBAT : dérogation aux articles suivants du plan particulier d'affectation du sol 51 (Quartier Floride-Langeveld):
 - 9 – zone de jardin - qui prescrit « *Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager* » en ce que l'usage est destiné au commerce du secteur HoReCa.
 - 10 – zone de protection d'arbres - qui prescrit « *Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlots. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité* », en ce que la zone de servitude est entamée par la terrasse Horeca,
 - prescription 14.2 du plan particulier d'affectation du sol : modification de la zone de servitude au pourtour du bois

Considérant que cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation ;

Que dès lors l'usage du rez-de-chaussée ne peut pas être destiné à un bar ou autre activité bruyante ;

Considérant qu'il s'indiquait, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis émis au cours de la procédure :

- planter 5 arbres feuillus indigènes à hautes tiges dans le jardin ;
- limiter la terrasse à 25 mètres du fond de la parcelle ;
- compléter les cadres VII et VIII, en notant la superficie intérieure du commerce + celle à l'extérieure (en terrasse) en situation existante et en situation projetée.

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 29/06/2015 :

- en matière de programme :
 - la demande modifiée maintient la terrasse en zone de jardin,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la terrasse est aménagée en 4 plateaux descendant vers le jardin qui s'étendent sur 12.75 mètres,
 - le projet maintient 19.5 mètres de zone de jardin, dans la zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol ,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de jardin est plantée en périphérie de la parcelle et comprend 1 arbre,
 - la terrasse comprend également un arbre et plusieurs plantations en pots,

Considérant que la demande modifiée ne rencontre pas l'avis de la commission de concertation du 02/12/2009 visant un recul de 25 mètres entre le fond du jardin et la terrasse, afin de préserver la zone de servitude au pourtour des bois, revêtement de sol y compris ;

Qu'aucune nouvelle justification ne permet de déroger au recul des 25 mètres requis ;
Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire sur les aspects accessoires suivants :

- destiné le commerce à une activité diurne, non bruyante, compatible avec l'habitation,
- planter 5 arbres feuillus indigènes à hautes tiges dans le jardin, la transition entre le jardin et le bois devant être renforcée,
- limiter la terrasse en conservant 25 mètres de jardin depuis le fond de la parcelle,
- destiner le jardin à l'usage privé, l'accès à la clientèle doit être interdit,
- respecter le code civil en matière de vues vers les parcelles voisines depuis la terrasse, prévoir des fermetures permanentes, ...
- compléter les cadres VII et VIII de l'annexe I, en notant la superficie intérieure du commerce + celle à l'extérieure (en terrasse) en situation existante et en situation projetée,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la terrasse peut être maintenue mais dans les limites prescrites par le PPAS,
- d'être accessoires en ce que la longueur de la terrasse doit être réduite,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de servitude doit être plantée,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de servitude au pourtour des bois du PPAS est définie à 25 mètres ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application

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

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

- avoir débuté dans un délai de 2 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme,

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

Les dérogations au PPAS ne sont pas accordées.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n° 04

Dossier 16-41700-2014- Enquête n° 186/15

Demandeur : Monsieur et Madame Mertens Thierry & Engels Chantal

Situation : Chaussée d'Alseberg 661

Objet : la régularisation de l'extension d'un appartement 2 chambres et de sa division en deux appartements de 1 chambre au 1er étage, et d'une extension au rez-de-chaussée, non conformes au permis d'urbanisme 16-38630-2008

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41700-2014 introduite le 19/06/2014 par Monsieur et Madame Mertens Thierry & Engels Chantal et visant la régularisation de l'extension d'un appartement 2 chambres et de sa division en deux appartements de 1 chambre au 1er étage, et d'une extension au rez-de-chaussée, non conformes au permis d'urbanisme 16-38630-2008 sur le bien sis chaussée d'Alseberg 661 ;

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

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 :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
 - profondeur de la construction – article 4 ;
 - maintien d'une surface perméable – article 13 ;

Considérant que l'avis de la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sur les aspects suivants :

- Art. 10 éclairage naturel ;
- Art. 11 Vues ;
- Art. 16 local commun à ordures ;
- Art. 17 local commun pour vélo et voitures d'enfant ;
- Art. 18 local commun pour arrangement de matériel de nettoyage ;

Considérant que l'avis de la demande déroge à l'article 6 - nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/06/2014 : dépôt de la demande ;

11/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

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

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, et notamment l'avis de Vivaqua le 16/09/2015 ;

4 : Description situation existante

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

- L'îlot dont question est fortement bâti, tant du côté de la chaussée que vers l'intérieur d'îlot. A ce titre, le site de la Maison de Repos située rue Beeckman,26 s'étend dans le jardin arrière, suite au permis d'urbanisme n° 16-40515-2012 ;
- La maison d'habitation, de gabarit R + 2 + Toiture, est implantée fortement en recul par rapport à l'alignement général le long de la chaussée d'Alseberg. De ce fait, le corps de bâtisse principal se développe au niveau des annexes, voire des jardins, des immeubles voisins ;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit R+1+toiture à versants, ainsi qu'une annexe de faible gabarit ;

- La construction voisine de gauche est de type structure métallique et panneaux de verre, et se développe sous un faible gabarit. Elle se prolonge en intérieur d'îlot sous forme d'un entrepôt et abritait une salle de jeux de billard. Un permis d'urbanisme pour démolir cette construction et construire un immeuble de logements à front de rue ainsi que des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot a été délivré récemment (PU 16-41881-2014) ;
- Le bien faisant l'objet de la demande, ainsi que ses nombreuses annexes, étaient fortement dégradés. L'immeuble est resté longtemps inoccupé et avait été enrôlé pour la taxe d'immeuble vide, jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme 16-38630-2008, visant notamment la densification du nombre de logements au sein de l'immeuble ;
- En façade avant, le bien est posé sur un socle de 2 garages. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est ainsi situé au 1^{er} étage par rapport à la voirie. Le terrain est ascendant vers l'intérieur de l'îlot ;
- L'immeuble ne compte pas de jardin. Un petit espace de cour étroit sépare la façade arrière de l'immeuble de celle d'un entrepôt arrière, dont l'accès n'est pas précisé sur les plans ;
- La situation existante de droit antérieure au permis d'urbanisme précité, faisait apparaître une habitation unifamiliale. Les éléments de preuves joints au dossier de l'époque faisaient état de :
 - 5 logements en 1989, sur base du relevé des compteurs d'eau ;
 - 4 logements en 1991, sur base du rapport de la Police locale d'Uccle ;
 - 4 logements en 2001, sur base de baux de location ;
- Le permis d'urbanisme 16-38630-2008, délivré le 30/06/2009, a autorisé la création de 5 logements répartis comme suit :
 - 2 logements au rez-de-chaussée haut ;
 - 1 logement au 1^{er} étage ;
 - 2 logements au 2^{ème} étage ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la régularisation de travaux réalisés non conformément au permis d'urbanisme 16-38630-2008, à savoir :

- l'extension du logement du rez (droite) en lui annexant un espace en sous-sol, et destiné à un salon TV ;
- l'extension, en façade arrière, du 1^{er} étage et la subdivision de ce plateau en 2 logements ;
- le non-respect des aménagements paysagers de pleine terre prévus à l'arrière de l'immeuble ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande de régularisation vise à entériner des irrégularités commises et contraires aux objectifs du permis d'urbanisme délivré sous conditions, et notamment :
 - Envisager une meilleure mixité au sein de l'immeuble, avec réduction du nombre de logements ;
 - Affecter le rez-de-chaussée ou le 1^{er} étage à un seul logement unifamilial ;
 - Réduire le projet au 1^{er} étage en minimisant l'impact des annexes existantes et prévues ;
 - Éviter les murs hébergés pour les terrasses du 2^{ème} étage ;
 - Toutes les terrasses doivent répondre au Code Civil en matière de vues, ou à défaut, faire l'objet de servitudes enregistrées entre voisins ;
- Le dossier tel qu'introduit, et malgré plusieurs rappels, ne comporte notamment pas les éléments et justifications suivants, qui sont nécessaires pour permettre de se prononcer sur l'ampleur des transformations :
 - La demande de permis, nécessite d'être complétée :
 - Cadre I : coordonnées exactes et complètes du demandeur ou de son représentant, au regard du titre de propriété transmis ;
 - Cadre III : à compléter – détailler ;
 - Cadre IV : cocher la catégorie 1.1 ;
 - Cadre V : cocher la dernière case ;
 - Cadre X : le terrain n'est pas régi par les dispositions d'un PPAS ;
 - Cadre X : solliciter et motiver les dérogations aux articles 4 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, ainsi qu'aux articles 10, 11, 16, 17 et 18 du Titre II, et article 6 du Titre VIII ;
 - Cadres XII et XIV : solliciter les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
 - La note explicative détaillant les principales options du projet ;

- Puisque la demande n'en est pas dispensée par arrêté du Gouvernement, l'avis du SIAMU, accompagné d'un jeu de plans complet cachetés ;
- La proposition PEB ;
- La situation existante de fait a conduit à la création de logements présentant des aspects d'insalubrité (du fait du non-respect des normes minimales d'habitabilité), et constatés par une visite sur place du Service de l'Urbanisme en date du 15/01/2014, et en présence du propriétaire ;

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

- Sur base des documents fournis en cours de procédure du permis d'urbanisme initial, le bien comptait 4 logements ;
- Le projet prévoit de porter ce nombre à 6, et l'accès général est situé au centre de l'immeuble ;
- Ces logements sont prévus traversants, ce qui est toutefois indiqué le long de cet axe routier fortement fréquenté ;
- Chaque logement compte 1 chambre à coucher, ce qui offre peu de mixité en termes d'offre de logements. Ils ne bénéficient que de 3 locaux privatifs en cave ;
- Les logements prévus disposent pour la plupart d'une terrasse en façade arrière, dont une en mitoyenneté de gauche, non conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues, et compte tenu du projet de construction prévu à cet endroit ;
- Le projet ne prévoit pas de locaux communs (vélos, poussettes, ...) ;
- Le projet ne prévoit que 2 garages pour l'ensemble de l'immeuble, bien que le quartier soit correctement desservi en transports en commun. Dès lors, le fait que plusieurs logement ne disposent pas de garage peut s'envisager ;
- L'implantation du bâtiment fortement en recul et les extensions en façade arrière génèrent des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 qu'il s'indique de minimiser tant au regard de l'importante densité bâtie sur le terrain, que le respect de la typologie des constructions voisines existantes ou à venir ;
- Aucune dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 n'a été sollicitée. Elles ne peuvent dès lors pas être octroyées ;
- L'ensemble de la façade arrière est néanmoins réorganisé, harmonisé et enduit teinte beige ;
- La façade avant est maintenue, avec ses jeux de briques et bandeaux de pierre ;
- Les châssis avant sont remplacés par des menuiseries en PVC de ton blanc, alors que le permis d'urbanisme prévoyait des menuiseries en bois mieux intégrées à l'esthétique de la façade avant de cet immeuble représentatif des premières constructions de la chaussée ;
- La demande soumise à la commission de concertation n'est pas accompagnée d'une proposition PEB. Il n'est dès lors pas possible de vérifier si le projet répond aux exigences énergétiques de l'ordonnance ;

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

- La situation existante de fait a densifié de manière non justifiée, tant le bâti que le nombre de logements, rendant, dès lors certains logements totalement en contradiction avec les normes minimales d'habitabilité (notamment de logement du rez droit) ;
- L'immeuble existant bénéficiait d'un gabarit important qui pouvait aisément être aménagé en plusieurs unités de logements, tout en conservant une mixité en termes d'offre ;
- Le logement unifamilial du 1^{er} étage a été subdivisé en 2 unités d'habitation et a nécessité des extensions dérogatoires au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et hauteur ;
- Le logement du 1^{er} étage gauche dispose pour seul espace extérieur une terrasse non conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues ;
- Le projet de construction sur la parcelle voisine de gauche a tenu compte de la situation existante de droit du permis d'urbanisme 16-38630-2008, notamment en ce qui concerne l'implantation du bâtiment à rue ;
- La situation à régulariser ne comprend pas d'espaces de plantations suffisantes au regard de la densité bâtie ;

Considérant que, telle que présentée, et au vu de ce qui précède, la création de 6 logements présentant peu de qualités d'habitabilité et engendrant une densité bâtie inacceptable sur la parcelle, en dépit du Permis d'Urbanisme 16-38630-2008, le nombre et l'importance des dérogations non sollicitées, et des éléments manquants au dossier, la demande de régularisation ne peut se concevoir, car ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il s'indique de restituer les lieux en état pristin de la situation de droit, tout en veillant à supprimer les servitudes de vues non conformes aux dispositions du Code Civil envers les parcelles voisines.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°5

Dossier 16-42222-2015-Enquête n° 199/15

Demandeur : Monsieur Abderrahman Messaoudi

Situation : Rue du Merlo 100

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42222-2015 introduite le 22/04/2015 par Monsieur Abderrahman Messaoudi et visant l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Merlo, 100;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 27 - QUARTIER KERSBEEK - AR du 13/12/1962 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en termes de volume ;

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

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

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

o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

o non-respect de l'article n°II. Toiture qui prescrit « *Les toitures à versants sont obligatoires et seront couvertes par des tuiles de teinte rose ou d'ardoises. Elles présenteront une inclinaison de 30 à 45°.* », en ce que la toiture est plate,

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/04/2015 : dépôt de la demande

25/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

Vu l'avis de Vivaqua émis le 16/09/2015

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

o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons mitoyennes groupées,

o Ce front de rue est implanté le long du chemin de fer,

o Dans ce quartier, le bâti est très homogène,

o La maison n°100 sur laquelle porte la demande est située à l'angle de la rue du Merlo et la rue du Roetaert,

o Le rez-de-chaussée est enterré en façade arrière,

o Le bel étage bénéficie d'une annexe implantée du côté droit,

o Les terrasses privatives sont protégées par des murs de jardin sur 2 mètres de profondeur,

o La zone latérale, le long de la rue du Merlo est plantée d'arbres,

o La maison de gauche (n°117) présente le même gabarit et la même hauteur de corniche que celle sur laquelle porte la demande,

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

o Le projet vise l'agrandissement du rez-de-chaussée, enterré à l'arrière, sauf en façade latérale,

o Il propose également l'agrandissement du bel étage entre la mitoyenneté de gauche et l'annexe de droite,

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

- en matière de programme :
 - la demande permet la création d'une chaufferie séparée au rez-de-chaussée,
 - elle propose l'agrandissement de la salle à manger au bel étage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension est de 3 mètres de profondeur, ce qui allonge le mur mitoyen existant de 1 mètre,
 - le plan particulier d'affectation du sol autorise des constructions jusqu'à 12 mètres de profondeur,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la toiture plate, visible de l'étage doit présenter une finition esthétique,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,

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

- Application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - la demande déroge à la forme de la toiture proposant une toiture plate en annexe.
 - le PPAS impose une toiture à versant, mais cela porte sur la toiture du bâti principal,
 - la toiture plate a un impact mineur sur la parcelle voisine, le mur mitoyen étant prolongé de seulement 1 mètre,

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

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

La BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n° 6

Dossier 16-42250-2015- Enquête n° 197/15

Demandeur : Monsieur Pierre Schneider

Situation : Avenue Léo Errera 6

Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale et l'ajout d'un 3ème étage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42250-2015 introduite le 08/05/2015 par Monsieur Pierre Schneider et visant la rénovation d'une maison unifamiliale et l'ajout d'un 3ème étage sur le bien sis Avenue Léo Errera 6;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 15 llot Errera/Montjoie/Cavell/Roberts-Jones (AR du 03.12.1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1 qui prescrit « *les toitures sont à versant ou à la mansard et versant combinés, couverte de tuiles et d'ardoises, les versants sont inclinés sur l'horizontale à minimum 30°* », en ce que l'étage supplémentaire est en recul et couvert d'une toiture plate,

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/05/2015 : dépôt de la demande

25/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 15/09/2015

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements,
- Dans ce quartier, l'avenue Errera, voirie locale, est à double sens de circulation,
- la maison n°6 sur laquelle porte la demande est mitoyenne à un immeuble à appartements multiples situé à l'angle du rond-point Churchill,
- Le bâti environnant est implanté en recul,
- La maison de droite (n°8) présente un gabarit R+2, identique à celle sur laquelle porte la demande,
- L'immeuble de gauche (n°4) présente un gabarit R+4, et R+3 en mitoyenneté,

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

- la construction d'un niveau supplémentaire en recul,
- l'isolation de la façade arrière,
- la rénovation de la verrière arrière du 1^{er} étage,
- la modification de la façade avant par la rehausse des linteaux, le remplacement des parements pas un enduit sur isolant,

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

- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement d'une chambre, d'un bureau, d'une salle de bains et une terrasse en façade avant,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'étage supplémentaire est en recul de 2.50 mètres par rapport à la façade avant et d'1.60 mètre par rapport à la façade arrière,
 - il est recouvert d'une toiture plate débordante en façade avant,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le recul en façade avant est aménagé en terrasse, bien orientée à l'Ouest,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,
- autre aspect de la demande :
 - la modification de la façade entraîne une modification du style architectural qui devient hybride (élément néoclassique, bandeaux horizontaux, sous-bassement en enduit),
 - cette modification fait perdre des qualités de la façade dont le style est franc et sobre,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande déroge à l'article I, toiture en proposant un étage en recul à toiture plate plutôt qu'une toiture à versants,
- Vu l'acrotère existante en façade avant et le recul de l'étage supplémentaire tant en façade avant qu'en façade arrière, le volume est moindre que celui d'une toiture à versants,
- Dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux en adaptant la volumétrie à celui de l'immeuble de gauche dont le gabarit R+3 en mitoyenneté ne permet pas la réalisation d'une toiture à versants,

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire sur les aspects accessoires suivants :

- Soit maintenir la façade avant existante,
- Soit proposer une façade dans un nouveau style architectural franc et cohérent. Dans cette option, représenter la demande modifiée à la Commission de concertation,
- Fournir une note explicative complète de l'objet de la demande et les différentes interventions sur la maison, notamment structurelles,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoire en ce que le style architectural de la façade avant doit être éclairci,
- e répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade existant est représentative de l'époque, sobre et cohérent,

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application

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

La BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°7

Dossier 16-42304-2015- Enquête n° 187/15

Demandeur : Madame Anja Nagel

Situation : Rue Edouard Michiels 79

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

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42304-2015 introduite le 10/06/2015 par Madame Anja Nagel et visant l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Edouard Michiels 79;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°14-QUARTIER DU NEKKERSGAT- approuvé par arrêté royal 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol.

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°14 :
 - non-respect de l'article I - B - gabarit et esthétique qui prescrit « *les constructions seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure. En dehors des loggias en façade principale, aucune saillie ne sera tolérée, tant en façade principale que latérale... La construction d'annexe à la façade postérieure est interdite.* », en ce que le projet prévoit la construction d'une extension en façade arrière ne s'alignant pas sur le plan de la façade de la maison mitoyenne ;
 - non-respect de l'article I - B - Toitures qui prescrit « *à versants ou versants à la Mansard combinés, couvertes de tuiles ou ardoises à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des versants sur l'horizontale : 30° minimum.* » en ce que le projet propose une toiture plate pour la nouvelle extension.
 - non-respect de l'article III cours et jardin qui prescrit « *Les constructions secondaires sont autorisées pour autant que leur surface ne dépasse pas 9m² utiles et leur hauteur 2,50m, depuis le niveau du jardin, à la naissance de la toiture qu'isolement elles soient établies à 1,50m au moins des limites des parcelles, ou suivant accord entre propriétaires des parcelles contiguës, jumelées et établies à cheval sur la limite des propriétés* » en ce que la propriété accueille un abri de jardin de plus de 9m² en zone de recul latéral et qui s'inscrit à moins de 1.50 mètre de la limite de parcelle ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/06/2015 : dépôt de la demande

11/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée le long de la rue Édouard Michiels, en ordre semi-ouvert et en recul par rapport à l'alignement ;
- Le bien s'inscrit en mitoyenneté avec un ensemble de maisons jumelées et constitue donc la maison d'angle de cet ensemble;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison type bel-étage qui accueille ses espaces de vie au 1^{er} étage ;

- En façade arrière, la maison dispose d'un balcon débordant sur toute la largeur de la façade. Les plans d'origine prévoyaient qu'un escalier s'implante au centre de ce balcon et permette l'accès au jardin situé au niveau du rez-de-chaussée. Cet escalier n'a pas été mis en place et une couverture en polycarbonate a été placée sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ai été autorisé ;
- En partie latérale, le jardin a été refermé par une double porte n'ayant pas fait l'objet d'une demande préalable. Un abri de jardin s'implante également dans la zone de recul latérale gauche ;
- La maison mitoyenne de droite a quant à elle totalement refermer son balcon en façade arrière par la construction d'une véranda en infraction ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La démolition du balcon arrière et de sa toiture en infraction ;
- La construction d'une extension à toiture plate sur deux niveaux en façade arrière ;
- La mise en place d'un escalier extérieur en façade latérale ;
- Le réaménagement du jardin (délimitation de zones de terrasses / zone en graviers etc) ;

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

- D'une manière générale, le nouvel aménagement proposé améliore les qualités d'habitabilité de cette maison. En effet, le projet offre une nouvelle buanderie aux dimensions confortables au rez-de-chaussée et une cuisine généreusement ouverte sur le séjour et le jardin orienté à l'Ouest.
- Cette extension offre donc une nouvelle pièce à vivre lumineuse et de belles dimensions avec cuisine ouverte et conviviale ;
- En ce qui concerne le choix des matériaux, l'extension se veut en harmonie avec le reste de la construction ;

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

- La fermeture du jardin latéral par une double porte en bois pleine ne peut s'envisager. En effet, il y a lieu de maintenir des vues depuis l'espace public vers l'intérieur de l'ilot. Il y a lieu de proposer un portique ajouré de maximum 1,60m de haut ;
- L'implantation d'un escalier extérieur en façade latérale peut s'envisager. En effet, celle-ci respecte le code civil en matière de servitude de vue et permet de relier les pièces de vie directement au jardin. Cependant, il y a lieu de soit réduire la profondeur du palier, soit de proposer un escalier droit (davantage pratique) le long de la façade ;
- Il y a lieu de proposer un langage (matériaux etc) harmonieux entre les divers éléments extérieurs proposés (garde-corps/ escalier/portique) ;

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

En ce qui concerne la dérogation au PPAS n°14 non-respect de l'article I - B - gabarit et esthétique qui prescrit « les constructions seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure. En dehors des loggias en façade principale, aucune saillie ne sera tolérée, tant en façade principale que latérale... La construction d'annexe à la façade postérieure est interdite. » :

- Le projet prévoit la construction d'une extension en façade arrière ne s'alignant pas sur le plan de la façade de la maison mitoyenne ;
- En effet, cette extension dépasse de 94 centimètres en profondeur et de 96 centimètres en hauteur le mur de séparation existant en propriété ;
- La profondeur du bâtiment en situation projetée est portée à 11 mètres, respectant ainsi les 12 mètres de profondeur maximale autorisés au sein du PPAS ;
- Etant donné que la véranda de la maison mitoyenne n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et n'offre pas un mur mitoyen conforme au code civil, il apparaît logique d'accepter, exceptionnellement, que la nouvelle extension n'offre qu'un demi mur porteur érigé sur la propriété faisant l'objet de la demande afin de ne pas déstabiliser la construction voisine en infraction ;
- La petite extension souhaitée en façade arrière permet d'étendre les espaces de vie et d'améliorer la relation entre le séjour et le jardin ;
- Plusieurs habitations voisines ont fait l'objet d'extensions de petite ou moyenne importance. L'extension demandée peut donc s'envisager également ;

- Par contre, il y a lieu de réduire la hauteur sous plafond de la cuisine à 2.60 mètres afin de ne pas trop modifier l'ensoleillement (Sud) de la propriété mitoyenne par rapport à la situation existante ;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS n°14 non-respect de l'article I –B - Toitures qui prescrit « à versants ou versants à la Mansard combinés, couvertes de tuiles ou ardoises à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des versants sur l'horizontale : 30° minimum. »

- Le projet propose une toiture plate pour la nouvelle extension.
- Etant donné la configuration de la parcelle, cette typologie permet un meilleur aménagement intérieur, présente un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versant.

En ce qui concerne la dérogation au PPAS n°14 non-respect de l'article III cours et jardin qui prescrit « Les constructions secondaires sont autorisées pour autant que leur surface ne dépasse pas 9m² utiles et leur hauteur 2.50m, depuis le niveau du jardin, à la naissance de la toiture qu'isolement elles soient établies à 1,50m au moins des limites des parcelles, ou suivant accord entre propriétaires des parcelles contiguës, jumelées et établies à cheval sur la limite des propriétés » :

- la propriété accueille un abri de jardin de plus de 9 m² en zone de recul latéral et qui s'inscrit à moins de 1.50 mètre de la limites de parcelle ;
- Celui-ci est totalement camouflé par des haies et peut donc conserver son implantation ;

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

- réduire la hauteur sous plafond de la cuisine à 2.60m afin de ne pas trop modifier l'ensoleillement (Sud) de la propriété mitoyenne par rapport à la situation existante ;
- Proposer un portique (de jardin) ajouré de maximum 1,60m de haut ;
- Soit réduire la profondeur du palier de l'escalier extérieur, soit proposer un escalier droit (davantage pratique) le long de la façade ;
- Remarque : proposer un langage (matériaux etc) harmonieux entre les divers éléments extérieurs (garde-corps / escalier / portique) ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la réduction de la hauteur sous plafond ainsi que l'adaptation des éléments extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés en conséquences

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°08

Dossier 16-42313-2015- Enquête n° 203/15

Demandeur : E.C.R.I. S.A. - c/o Monsieur Franck Julien

Situation : Avenue Winston Churchill 239

Objet : la construction d'un four à pain et d'un cabanon technique en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42313-2015 introduite le 12/06/2015 par la S.A. E.C.R.I. - c/o Monsieur Franck Julien et visant la construction d'un four à pain et d'un cabanon technique en intérieur d'îlot sur le bien sis avenue Winston Churchill, 239 ;

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

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 :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le bâtiment abrite un groupe électrogène polluant. Il ne semble pas du tout recommandable d'installer ce genre d'engin en cœur d'îlot, en raison de la pollution, sonore et aérienne ;*
- *Le groupe électrogène était censé être provisoire en attendant un raccordement électrique, ou pallier à une fourniture insuffisante par le réseau. L'habitation et les bureaux ont une consommation électrique qui ne demande pas de groupe électrogène d'appoint.*
- *Le groupe a été arrêté peu avant la visite des agents de l'urbanisme au printemps mais les riverains craignent qu'il soit remis en route dès l'obtention d'un permis.*
- *Les riverains s'interrogent sur la raison de la construction d'un four à pain dans le jardin sachant que la maison avenue Churchill et ses dépendances font plus de 600 à 700 m² ;*
- *Le bâtiment adossé au mur mitoyen présente plusieurs cheminées rejetant leur fumée à moins de 2 mètres du mur, et les ouvertures d'aération sont dirigées vers les jardins voisins, ce qui occasionne une nuisance sonore très importante. La partie supérieure du bâtiment, pourvue des ouvertures d'aération, est à moins d'un mètre de la mitoyenneté, et ne dépasse pas le mur mitoyen ;*

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/06/2015 : dépôt de la demande ;

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

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

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

4 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'hôtels de maître et d'immeubles à appartements multiples,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres et le tram y circule en berme centrale,
- L'hôtel de maître de droite (n°237), présentant le même gabarit en façade avant que le bien sur lequel porte la demande, est plus profond en façade arrière,
- L'hôtel de maître de gauche (n°241) est quant à lui un peu plus bas en façade avant et moins profond en façade arrière sauf au rez-de-chaussée,

- L'hôtel de maître n°239 sur lequel porte la demande dispose d'un porche d'entrée traversant l'immeuble et accolé au mitoyen de gauche,
- Le rez-de-chaussée, le 1er et le 2ème étage sont affectés en bureau et les combles en logement,
- Le jardin s'élargit en fond de parcelle, étant en mitoyenneté avec 2 parcelles de l'avenue Montjoie, et comprend une conciergerie de gabarit R+T, accolée au mur mitoyen de fond. En intérieur d'îlot, un parking à ciel ouvert sous pergola permet le stationnement de plusieurs voitures (permis d'urbanisme n°16-31773-1992) ;
- La demande permis d'urbanisme n°16-41334-2013 portait que l'extension des bureaux au rez-de-chaussée et le réaménagement des étages en 1 logement unifamilial ;
- La demande de permis d'urbanisme n°16-41335-2013 portait sur le réaménagement du jardin et l'agrandissement du pavillon en fond de parcelle,
- L'immeuble est repris dans la liste du patrimoine établie par Sint-Lukas archief en code 4 (important),

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la construction d'un four à pain le long du mur de clôture privatif de droite, et d'un cabanon technique d'habillage (esthétique et acoustique) autour d'un groupe électrogène ;

Considérant les explications données en séance par l'architecte, stipulant que le groupe électrogène a fait l'objet d'une installation pour permettre, vu le manque de puissance du réseau électrique, la réalisation du chantier ;

Qu'un renforcement de 400 V a été effectué il y a peu et que le groupe électrogène ne présente plus d'utilité, sauf en cas de délestage ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet consiste en une densification du bâti sur une parcelle de grande profondeur et dont le cœur est aménagé de manière paysagère ;
- La construction principale (habillage du groupe électrogène) s'adosse à un mur de jardin et en dépasse la hauteur ;

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

- l'implantation et les dimensions du four à pain peuvent s'envisager ;
- l'installation du groupe électrogène n'est pas justifié dans la demande et cette zone de la Commune d'Uccle n'est pas concernée par d'éventuels délestages ;
- les données reprises dans la déclaration d'environnement de classe III, démontrent que le groupe électrogène dépasse les normes de bruit. Son maintien pour un usage éventuel nécessite néanmoins une maintenance accrue qui implique son fonctionnement régulier ;
- le dossier de demande de permis d'urbanisme est muet quant à l'implantation des constructions voisines, ainsi qu'en ce qui concerne le respect des normes en vigueur (bruit,...) ;
- la construction du cabanon technique intervient de manière inappropriée, de par son implantation et son gabarit important, dans les perspectives visuelles tant de la maison principale que du logement secondaire implantée à l'arrière de la parcelle ;
- la demande vise la régularisation des actes et travaux sollicités ;
- la demande, telle que présentée, outre le four à pain, ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'améliore pas les qualités tant bâties que végétales de cet intérieur d'îlot, et plus particulièrement de cette parcelle présentant une construction avant et une construction secondaire, séparées par un jardin paysager de qualité ;

Considérant qu'il s'indique de démonter les installations techniques du groupe électrogène ainsi que les caissons d'habillage afin de pouvoir resituer des zones de pleine terre supplémentaires.

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/
objet n° 9

Dossier 16-42326-2015- Enquête n° 198/15

Demandeur : Monsieur Bernard Ferin

Situation : Chaussée de Waterloo 1065

Objet : la pose d'un enduit sur isolant sur toutes les façades, le remplacement des châssis, la fermeture des petits balcons, l'aménagement des chambres du 4ème en 1 studio et 1 appartement une chambre, la régularisation de la couverture de la cour extérieure

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42326-2015 introduite le 19/06/2015 par Monsieur Bernard Ferin et visant la pose d'un enduit sur isolant sur toutes les façades, le remplacement des châssis, la fermeture des petits balcons, l'aménagement des chambres du 4ème en 1 studio et 1 appartement une chambre, la régularisation de la couverture de la cour extérieure sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1065;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 30-QUARTIER DU VERT CHASSEUR- approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/1994 approuvé par arrêté royal / arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ...) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol (article 0.4 garages).

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°30bis :
 - non-respect de l'article n°0.4 Garages qui prescrit « *Il sera prévu au moins un emplacement par logement* », en ce que le projet propose 2 logements supplémentaires au sein d'un immeuble de 3 logements sans proposer d'emplacement de garages supplémentaires.
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 – Implantation qui prescrit « §1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement », en ce que le projet propose l'isolation par l'extérieur des façades ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/06/2015 : dépôt de la demande

25/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

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

- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, le long de laquelle s'inscrit le projet, présente un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixte de commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages ;

- L'immeuble n°1065, sur lequel porte la demande :
 - s'implante à l'angle que fait la chaussée de Waterloo avec la rue Vanderlinden ;
 - s'implante à l'alignement et laisse un trottoir de 3 mètres de large du côté de la chaussée de Waterloo et de 2.60 mètres du côté de la rue Vanderlinden ;
 - occupe la presque totalité de la parcelle excepté une petite cour intérieure (aéra) ;
 - présente un gabarit de R+4 (toiture plate) et des façades en enduit blanc
 - accueille un rez-de-chaussée commercial et 3 appartements à 2 chambres (1 appartement par étage) , le dernier niveau étant occupé par des chambres « de bonnes »;

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

- La demande propose un enduit sur isolant d'une épaisseur totale de 15 centimètres sur toutes les façades (façades à rue, façades mitoyennes et façades de la cour intérieure) excepté au rez-de-chaussée ;
- Ces travaux vont de pair avec le remplacement des châssis en bois peint en blanc par des châssis en aluminium blanc ;
- La demande propose également la fermeture des petits balcons donnant sur la rue Vanderlinden par de nouveaux châssis afin d'agrandir les cuisines ;
- La demande sollicite enfin la mise en conformité de la couverture de la cour extérieure au rez-de-chaussée ;

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

- Les nouveaux aménagements intérieurs proposés améliorent l'habitabilité des logements existants (fermeture des petits balcons) en offrant une cuisine davantage spacieuse à des appartements 2 chambres et sont donc plus en adéquation avec le mode de vie actuel ;
- Le souhait de transformer le dernier étage particulièrement spacieux (surface brute du 4^{ième} étage = 130m²) en logements peut se concevoir ;
- Le projet offre une mixité en terme de type de logements et peut donc s'envisager ; Le projet prévoit la mise en place de locaux de rangements (caves) pour chaque logements et d'une zone destinée à accueillir les vélos ; Ces locaux de services améliorent la situation existante ;
- La nouvelle façade arrière proposée reste dans le même esprit que la façade existante. En effet :
 - La fermeture des balcons se fait dans le respect de l'aspect de la façade d'origine et peut s'envisager ;
 - Le remplacement des châssis bois peint en blanc par des châssis en aluminium aux divisions et à la teinte identiques peut également s'envisager ;

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

- Etant donné l'autorisation de bâtir sur la quasi-totalité de la parcelle dans le précédent permis d'urbanisme, l'exploitant du commerce a, pour les besoins de fonctionnement de son commerce, refermé la cour intérieure de 7 m² totalement enclavée : la mise en conformité de la fermeture de cette ancienne petite cour peut se concevoir;
- Le projet prévoit la mise en place d'un local pour les poubelles et d'une zone destinée à accueillir les vélos ; Ces locaux de services améliorent la situation existante ;

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

En ce qui concerne la demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, non-respect de l'article n°3 – Implantation qui prescrit « §1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement » :

- Le projet propose l'isolation par l'extérieur des façades et ce à partir du 1^{ier} étage ;
- La volonté d'améliorer les performances thermiques d'un immeuble datant de 1938 est à encourager ;
- La teinte de l'enduit proposé (blanc) est identique à l'enduit existant et par conséquent la cohérence esthétique de l'immeuble demeurera après travaux ;
- L'isolation des deux façades à rue peut donc s'envisager car l'isolant ne sera pas appliqué au niveau du rez-de-chaussée et la demande témoigne d'une volonté d'harmonisation de l'intervention avec le bâti environnant.
- Considérant les informations données en séance quant à la qualité d'exécution prévue au niveau des détails d'exécution afin de respecter le caractère architectural de l'immeuble, il y a lieu de s'y conformer le cas échéant ;

- Il s'indique également d'insérer des fourreaux pour le passage des câbles techniques (publics ou privés) et prévoir, en accord avec les sociétés qui exploitent les réseaux, la dépose et la repose des câblages ;

En ce qui concerne la demande dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°30bis non-respect de l'article n°0.4 Garages qui prescrit « Il sera prévu au moins un emplacement par logement » :

- Le projet propose 2 logements supplémentaires au sein d'un immeuble de 3 logements sans proposer d'emplacement de garages supplémentaires ;
- La situation existante de droit (existence de 3 logements) ainsi que la situation du bien (proximité avec « Vivier d'Oie » = pôle de transfert intermodal important) est compatible avec l'absence de parcage dans l'immeuble;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- Considérant les informations données en séance quant à la qualité d'exécution prévue au niveau des détails d'exécution afin de respecter le caractère architectural de l'immeuble, il y a lieu de s'y conformer le cas échéant ;
- il s'indique d'insérer également des fourreaux dans l'épaisseur de l'isolant pour le passage des câbles techniques (publics ou privés) dans le respect des normes édictées par le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle et prévoir, en accord avec les sociétés qui exploitent les réseaux, la dépose et la repose des câblages ;

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

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

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°10

Dossier : permis de lotir 465 quater - Enquête n° 201/15

Demandeur : S.A. Statuaires - c/o M. Stéphane Benaym

Situation : Rue Groeselenberg

Objet : Modification du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation des sous-sols entre les lots 2 et 3

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de modification de permis de lotir n°PL-465-quater - 2015 introduite le 01/07/2015 par la S.A. Statuaires c/o Monsieur Stéphane Benaym et visant la modification du permis de lotir 465 ter en ce qui concerne l'implantation des sous-sols entre les lots 2 et 3 sur le bien sis rue Groeselenberg ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant, inhérent au CoBAT :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation au permis de lotir en ce qui concerne l'implantation des sous-sols, par la liaison des parkings entre 2 lots,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que l'application des mesures particulières de publicité n'est pas avérée, du fait qu'une modification de permis de lotir ne peut, le cas échéant, déroger qu'à un plan particulier d'affectation du sol ou à un règlement d'urbanisme, mais pas à ses propres règles ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/07/2015 : dépôt de la demande

28/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de villas isolées, jumelées ou de petits immeubles de logement ;
- Dans ce quartier, la rue Groeselenberg assure la transition entre le tissu continu de son tronçon proche de l'avenue Houzeau et l'habitat de type isolé de son tronçon proche de l'avenue des Statuaires ;
- Les parcelles (lots 1,2 et 3 du permis de lotir) sur lesquelles porte la demande, se situent dans la partie de la rue qui est en pente, à proximité de l'avenue des Statuaires,
- Elles présentent un relief accentué :
 - d'une part, d'une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot,
 - d'autre part, d'une pente parallèle à l'avenue, soit ascendante du lot 1 (à l'Ouest) vers le lot 3 (à l'Est) ;
- du côté droit du lotissement, le lot 1 est contigu au mur mitoyen en attente de la maison sise au n° 39, implantée avec un très grand recul par rapport à la voirie, soit à +/- 30 mètres de l'alignement ;
- du côté gauche, le lot 3 est contigu à une parcelle qui comprend une maison isolée (n°55), de gabarit R+1+toiture ;
- Les parcelles ne comprennent pas de couvert végétal particulier ;

Considérant que la demande telle qu'introduite:

- conserve le programme ainsi que les volumes et implantations des constructions hors sol que permet d'envisager le permis de lotir en vigueur,

- porte sur la création d'une liaison souterraine entre les sous-sols du lot 2 et le lot 3, afin de supprimer l'accès du parking du Lot 3 depuis la rue, et ce au profit d'un aménagement paysager du jardin et zone de recul à l'avant-plan des futurs immeubles,
- maintient l'ensemble des dispositions, gabarits et prescriptions du permis en vigueur, hormis celle n°7.2 en ce qui concerne les accès au garage ;

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

- La modification mineure du permis de lotir portant sur la création d'une liaison des sous-sols entre les Lots 2 et 3 est au profit du bon aménagement des lieux, en ce que :
- elle supprime un accès carrossable en zone de recul au profit du jardin et de l'aspect verdurisé des lieux tel que perçu depuis l'espace public,
- elle assure le maintien du talus existant et limite les déblais ;
- elle est recouverte de pleine terre de minimum 0,30 mètre, afin d'assurer le caractère vert entre les lots et dans les zones latérales des futures constructions,
- elle assure le dégagement des abords de la voirie, au profit de la capacité de parcage en espace public,
- La demande de permis d'urbanisme n°16-41741-2014 qui, à l'estime du fonctionnaire délégué, a nécessité cette modification du permis de lotir, est en cours d'instruction, et ce projet étudié à la précision requise par la demande de permis d'urbanisme permet d'évaluer précisément cette amélioration paysagère des lieux, tant depuis l'espace public que depuis les futurs logements,
- Cette demande de permis d'urbanisme n°16-41741-2014 étant également dérogatoire au permis de lotir en ce qui concerne la volumétrie de l'immeuble à ériger sur le lot 1, il y a lieu d'inclure cet aspect dans la présente modification du permis d'urbanisme,

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

- En ce qui l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir), la demande :
- ne constitue pas une demande de dérogation au sens de l'article 155§2 du CoBAT ;
- ne constitue en effet pas une dérogation à la prescription 7.2 du permis de lotir en vigueur mais une modification des règles qu'il édicte ;
- Considérant que la demande de modification du permis de lotir est acceptable et améliorera sensiblement, moyennant des travaux en sous-sol, l'aspect de la zone de recul du permis de lotir par la suppression d'un accès carrossable (Lot3) dans un talus existant,
- Considérant que la demande :
- participe au maintien du caractère verdurisé des lieux l'espace public,
- libère l'alignement et préserve éventuellement une plus grande capacité de stationnement en voirie
- agrandit l'espace jardin au profit des nouveaux logements à bâtir
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers
- Considérant qu'il s'indique de permettre une volumétrie à toiture plate également sur le lot 1, moyennant un raccord volumétrique architectural à la maison mitoyenne à ce lot, et d'adapter la prescription 9.2 en ce sens,
- Qu'il y a également lieu de fusionner les lots 2 et 3 et d'adapter les prescriptions en conséquence

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°11

Dossier 16-41997-2014 - Enquête n° 196/15

Demandeur : Monsieur Patrick Tillieux

Situation : Avenue Circulaire 66

Objet : la transformation et l'extension d'une maison d'habitation, la démolition d'une annexe arrière et latérale, la construction d'une piscine non - couverte, ainsi que la construction d'un car - port en zone de recul

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41997-2014 introduite le 19/12/2014 par Monsieur Patrick Tillieux et visant initialement la modification du PU 16-41996-2014 visant notamment la transformation d'une unité d'habitation, démolition d'une annexe arrière et latérale, en ce qui concerne une demande de dérogation pour la piscine en plein air sur le bien sis avenue Circulaire, 66 ;

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

Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), et visant la transformation et l'extension d'une maison d'habitation, la démolition d'une annexe arrière et latérale, la construction d'une piscine non - couverte, ainsi que la construction d'un car - port en zone de recul se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur les aspects suivants :

- art. 1.3 (construction en zone latérale) ;
- art. 11.1 (construction en zone de recul).

Considérant que la demande initialement introduite dérogeait également à l'article 2.3 du PPAS en matière d'implantation en zone secondaire ;

Que cette dérogation a déjà été soumise à enquête publique du 14/04/2015 au 28/04/2015, et à l'avis favorable de la Commission de Concertation du 13/05/2015 ;

Que toutefois, cette dérogation doit encore être soumise à la décision du Fonctionnaire Délégué ;

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999, en matière d'implantation – articles 1.3 et 11.1 ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La transformation de la piscine couverte existante en une piscine à ciel ouvert pose inévitablement la question du respect de la quiétude à laquelle les riverains peuvent aspirer. Le quartier de l'Observatoire est un havre de paix et les riverains souhaitent vivement que le calme reste le privilège des différentes propriétés avoisinantes.*

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2014 : dépôt de la demande initiale ;

18/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/04/2015 au 18/04/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme ;

09/07/2015 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité.

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande s'inscrit principalement en ordre ouvert le long de l'avenue Circulaire, dans le tronçon compris entre l'avenue du Vert Chasseur au Nord et la rue de l'Équateur au Sud ;
- Le bien faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un ensemble patrimonial cohérent, et les constructions de gauche et de droite font l'objet d'une mention au plan particulier d'affectation du sol en tant que bien remarquable ;
- Les bâtiments présents sur la parcelle ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte en vue de leur transformation, et notamment en vue de la suppression de la construction au droit de la piscine (partie de gauche de la parcelle) – PU 16-41996-2014, et délivrée le 23/04/2015 ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite visait, dans le cadre de la transformation globale de la maison, l'extension de la profondeur de bâtisse de la piscine non couverte située en partie gauche de la parcelle ;

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

Considérant que la demande intervient dans le réaménagement tant patrimonial que paysager de la parcelle ;

Considérant que le projet propose l'aménagement d'une piscine non couverte plus conséquente, tout en tenant compte des spécificités des lieux et de l'implantation des constructions voisines ;

Considérant que le projet comporte un mur de près de 3 mètres de haut le long de la piscine ;

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 plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation d'une construction en zone en ordre ouvert secondaire, la demande de construction d'une piscine non couverte :
 - s'intègre à l'aménagement paysager de la parcelle, sauf en ce qui concerne la hauteur du mur latéral de la piscine,
 - ne nécessite que peu de modifications du relief du sol,

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet participe, de par la dédensification du bâti en façade arrière (suppression du volume couvert de la piscine), à la mise en valeur des qualités architecturales du bien, et participe également à la découverte des maisons voisines, répertoriées comme biens remarquables au PPAS ;

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

- limiter la hauteur du mur latéral de la piscine à 1,50 mètres de haut au lieu de 2.97 mètres,

7 : Modification de la demande en 126/1 du 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 09/07/2015 ;

Considérant que les modifications apportées à la demande initiale visent à :

- la suppression du vide vers le sous-sol en façade arrière afin de créer une terrasse plus confortable ;
- la conservation d'une pièce existante au rez afin d'en faire une salle de jeux (dans l'aile Sud du bâtiment) ;
- la reconstruction de l'aile sud du bâtiment et création d'un nouvel escalier donnant accès depuis la cuisine (rez) vers la salle de jeux et le niveau inférieur ;
- le déplacement du car – port dans l'axe du bow – window de la cuisine, afin de réunir l'accès piéton et l'accès véhicules vers la cours avant depuis la rue et de créer un accès direct au niveau inférieur du bâtiment ;
- l'adaptation de la piscine avec son pavillon afin de l'intégrer davantage au terrain et l'abattage d'un arbre (14 sujets sont prévus en replantations) ;
- l'adaptation de 2 lucarnes en façade arrière ;

8 : Motivation sur la demande telle que modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT

Considérant que la demande modifiée tend à minimiser l'impact de la piscine dans le paysage du jardin ;

Que la piscine extérieure est prévue à bonne distance des limites séparatives, ce qui permet de garantir les aménagements paysagers et l'usage des jardins mutuels ;

Que toutefois, cette demande est muette quant aux aménagements, modifications de relief du sol et gabarit du pavillon envisagés ;

Qu'il s'indique d'éviter toute construction hors sol à proximité directe des limites séparatives de la parcelle, aux abords de la piscine afin de pouvoir conserver les perspectives paysagères de chacun vers l'intérieur de l'ilot ;

Considérant qu'en séance, l'architecte précise que les installations techniques de la piscine seront implantées au sous-sol de la maison ;

Qu'il précise également que la construction pavillonnaire prévue à l'angle de la parcelle sera à l'usage d'abri de jardin ;

Que ces précisions devront être confirmées par le biais de documents complémentaires ;

Considérant que le projet modifié propose une extension plus contemporaine en façade latérale de droite, tout en conservant la lisibilité de la maison existante et préserve le volume historique de la maison d'origine ;

Que cette extension intervient en prolongement du volume transformé et au droit de dépendances de la maison voisine de droite, dont l'ensoleillement demeure garanti, ainsi que son intimité, vu la faible ouverture proposée vers cette parcelle voisine (fenêtre de la salle de bains du 1^{er} étage ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique de revoir la composition des façades avant et arrière de cette extension, en y prévoyant notamment davantage d'ouvertures ;

Que la dérogation à l'implantation et au gabarit du PPAS peut dès lors s'envisager ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un car-port dans la zone de recul et dans le prolongement du bow-window de la cuisine ;

Que cette implantation est contraire au prescrit et aux objectifs du PPAS, veillant à préserver d'importantes zones de transition paysagère entre le domaine privé et le domaine public ;

Que cette option nuit à la lisibilité de l'ensemble de la maison et conserve un important mur mitoyen en attente le long de la limite séparative de droite ;

Considérant que le projet tel que modifié tend à nuire à la lisibilité du socle de la maison et au développement particulier de ses façades, notamment de par l'épaisseur du complexe de toiture nécessaire (toiture verte extensive) et axe la vue sur le stationnement de véhicules à l'avant-plan de la maison ;

Considérant que la demande modificative accentue de manière inappropriée les surfaces minéralisées de la zone de recul ;

Qu'il s'indique de restituer l'implantation prévue initialement le long du mitoyen en attente de la maison voisine de droite et de proposer un aménagement paysager de qualité de la zone de recul ;

Considérant que la demande modificative est muette quant à l'implantation et la typologie du portail prévu à l'entrée de la parcelle ;

Qu'il s'indique d'éviter un dispositif opaque et de grande hauteur (hauteur devant être limitée à 1,80 m.) ;

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

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

- présenter un plan paysager à l'échelle 1/50 des abords de la piscine, l'indication des modifications de relief du sol, coupes d'intégration de la piscine, implantation et gabarit des constructions annexes en les éloignant des limites séparatives de la parcelle voisine de gauche et de fond, et localisation des techniques au sein du bâtiment existant ;
- localiser le car-port le long du mur mitoyen en attente de droite, et en-dehors de la zone de recul du PPAS ;
- proposer un aménagement paysager de qualité de la zone de recul, favorisant les surfaces perméables ;
- revoir la composition des façades avant et arrière de l'extension latérale de droite, en y prévoyant notamment davantage d'ouvertures ;
- présenter les détails du portail d'accès de la parcelle, en le prévoyant ajouré et d'une hauteur maximum de 1,80 m ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions et le parti du projet peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;

- d'être accessoires en ce qu'elles visent à minimiser l'impact des extensions envers les aménagements paysagers de la parcelle, à améliorer la lisibilité du volume de la maison existante, et à préserver les parcelles et habitations voisines ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le car-port sera situé en-dehors de la zone de recul du PPAS ;

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

BDU – DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°12

Dossier 16-42282-2015- Enquête n° 200/15

Demandeur : Monsieur et Madame Mustapha & Malika Boufrahi & Nadi

Situation : Rue Vanderkindere 360

Objet : la régularisation de la construction d'un chien assis, la création d'un duplex au 3ème et comble (PV 2015/10), la mise en conformité de l'extension du sous-sol et du rez-de-chaussée, de l'extension du 3ème étage et du nombre de logements (2 à 4)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42282-2015 introduite le 28/05/2015 par Monsieur et Madame Mustapha et Malika Bourfahi & Nadi et visant la régularisation, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-2015/10, de la construction d'un chien assis, la création d'un duplex au 3ème et comble (PV 2015/10), la mise en conformité de l'extension du sous-sol et du rez-de-chaussée, de l'extension du 3ème étage et du nombre de logements (2 à 4) sur le bien sis rue Vanderkindere 360;

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

Vu le procès-verbal d'infraction (PV U 2015/10) dressé pour la réalisation du chien assis sur le versant arrière de la toiture, la création d'une ouverture entre le 3^{ème} étage et les combles,

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

- motif inhérent à l'application d'une prescription générale du plan régional d'affectation du sol :
 - 0.6 actes et travaux en intérieur d'îlot,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect des articles n°4 et 6, en ce que la construction est plus profonde et plus haute

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/05/2015: dépôt de la demande

28/05/2015: accusé de réception d'un dossier complet

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

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

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 16.09.2015

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/06/2015 et joint à la demande : le sous-sol ne peut pas être affecté à une occupation nocturne,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, constituant le noyau commercial de la rue Vanderkindere/Cavell,
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique, le stationnement est autorisé des 2 côtés,
- Le quartier est desservi par des lignes de bus STIB et DE LIJN (rue Edith Cavell) ainsi que les lignes de trams 3 et 7 (avenue W. Churchill),
- L'immeuble n°360 sur lequel porte la demande est situé proche de l'angle de la rue J. Stallaert,
- La parcelle longe le fond de 3 parcelles de la rue J. Stallaert,

- L'immeuble n°360 est plus haut en façade avant que les deux constructions voisines,

Considérant que la demande telle qu'introduite propose :

- la régularisation de la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture,
- la régularisation d'une trémie entre le 3^{ème} étage et les combles,
- la mise en conformité du nombre de logements (2 à 4),
- la mise en conformité des annexes arrière au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 3^{ème} étage,
- la création d'un lanterneau sur la toiture du rez-de-chaussée arrière afin de favoriser l'éclairage du cœur du logement,
- au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, l'élargissement de baies afin d'améliorer la circulation entre les espaces et d'augmenter l'apport de lumière naturelle,

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

en matière de programme :

- le PU 3845 divise l'immeuble en 3 logements (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage),
- le PU 3989 affecte les combles à 3 mansardes,
- le PU 33441 affecte le rez-de-chaussée à un commerce et arrière commerce (solde de 2 logements)
- la demande augmente le nombre de logement sur la parcelle de 2 à 4 par :
 - un logement complémentaire du commerce à l'arrière de celui-ci qui comprend une cuisine et un séjour de 36m² chambre comprise. La salle de bains est située au sous-sol. Le SIAMU n'autorise pas d'aménager des chambres au sous-sol,
 - par un duplex dans les anciennes mansardes et les combles,
- le sous-sol commun comprend un local pour les poubelles, non ventilé, et un local pour les compteurs.
- il ne comprend pas de caves pour les logements situés aux étages, mais 3 locaux de rangement à l'usage du rez-de-chaussée,
- la création d'un lanterneau sur la toiture du rez-de-chaussée arrière permet de favoriser l'éclairage du cœur du logement,
- au rez-de-chaussée, au 1^{er} et 2^{ème} étage, l'élargissement de baies permet d'améliorer la circulation entre les espaces et d'augmenter l'apport de lumière naturelle,

en matière d'implantation et de gabarit :

- en situation de droit (PU 3845 de 1925), la parcelle comprend une cour en fond de parcelle au sous-sol et au rez-de-chaussée
- en situation de fait, la parcelle est totalement bâtie au sous-sol et comprend une petite cour au rez-de-chaussée,
- en façade arrière, le 3^{ème} étage a été prolongé en suivant la profondeur des deux niveaux inférieurs (2 annexes existantes en 1971 sur base des photos aériennes),
- la toiture plate de l'annexe de gauche a été modifiée en toiture en pente et la lucarne a été réalisée après 2012 (sur base des photographies aériennes),
- la lucarne créée sur le versant arrière est située en face d'une cheminée, ce qui encombre la vue. Cette cheminée manque de hauteur et peut dès lors créer des nuisances olfactives pour la chambre. Elle a également un impact visuel important dans cet angle dense de l'îlot. Dès lors, elle ne répond pas au bon aménagement des lieux. En l'absence de lucarne, les combles ne sont pas habitables,

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

- la parcelle est totalement couverte au sous-sol,

en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- l'immeuble de rapport ne comprend pas de garage,
- le quartier est bien desservi par les transports en commun (Bus 60, De Lijn, tram 7 et 3),

autres aspects de la demande :

- le SIAMU n'autorise pas d'occupation nocturne du sous-sol, dès lors le logement est réduit au rez-de-chaussée, lié au commerce, soit doit s'étendre au 1^{er} étage,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction). La parcelle est entièrement couverte au sous-sol et comprend une cour au rez-de-chaussée. Ces extensions dérogent au Titre I, article 4 du règlement régional d'urbanisme, en ce qu'elles sont plus profondes que les constructions voisines et dépassent les ¾ de la profondeur de la

parcelle. La dérogation est justifiée par le demandeur par la situation particulière de la parcelle, l'ancienneté de la situation, la proximité de l'angle de l'îlot, l'exiguïté en conséquence de la parcelle et le programme du demandeur,

- l'annexe réalisée au 3^{ème} étage déroge également au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 dépassant de plus de 3mètres la construction de droite.
- cette annexe déroge également en hauteur – article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, dépassant la hauteur de la construction du n°362. Les photos aériennes illustrent l'ancienneté du mur mitoyen et donc de cette situation,

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

- o répondre à l'avis du SIAMU (indiquer les caractéristiques des parois) et fournir un nouvel avis,
- o limiter le logement lié au commerce au rez-de-chaussée, soit créer un duplex avec le 1^{er} étage, également lié au commerce,
- o supprimer la lucarne du versant arrière de la toiture,
- o au sous-sol, prévoir 3 caves pour les appartements, un local ventilé pour les poubelles et un local commun pour le rangement d'au moins 3 vélos,
- o renoncer à la chambre dans les combles, l'espace étant trop petit sans lucarne mais peut être utilisé comme mezzanine, et aménager le 3^{ème} étage en studio,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est similaire et mieux adapté à la configuration des lieux,
- o d'être accessoires en ce que le sous-sol ne peut être considéré comme habitable et des caves doivent être prévues pour les appartements,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne a un impact trop important en intérieur d'îlot et ne répond pas au bon aménagement des lieux,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°13

Dossier 16-42307-2015- Enquête n° 194/15

Demandeur : S.A. Gamma - Monsieur Emmanuel Balthazar

Situation : Chaussée d'Alseberg 1157

Objet : la rénovation lourde et l'extension du bâtiment existant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42307-2015 introduite le 10/06/2015 par la S.A. Gamma c/o Monsieur Emmanuel Balthazar et visant la rénovation lourde et l'extension du bâtiment existant sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1157;

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

Considérant l'absence du demandeur et de son architecte ;

Considérant l'absence du réclamant ;

AVIS REPORTE à la séance prochaine prévue le 14 octobre 2015 à 13h20.

Les demandeurs, architectes et réclamants devant être convoqués à nouveau.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n° 14

Dossier 16-42322-2015- Enquête n° 190/15

Demandeur : Bercom International S.A. – c/o Monsieur Jacques Berrebi

Situation : Avenue Montjoie 165

Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42322-2015 introduite le 17/06/2015 par la S.A. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Montjoie, 165;

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

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

- motif inhérent au plan régional d'affectation du sol : application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, relative aux actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique ainsi que le nombre de réclamations introduites et les arguments y développés :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- l'atteinte à l'intérieur d'îlot, aménagé principalement en jardins, et à ce lieu à caractère vert,
- la valeur, estimée faible, de la zone de retrait latéral, et la promiscuité qui en résulterait (vue, émanations de cheminée...)
- la modification de l'écran visuel par l'abattage d'un bel arbre, et son remplacement par un mur,
- la crainte de nuisances sonores
- la dépréciation des biens sis sur la parcelle sise aux n°167, 169 et 171,
- le fait que la maison serait construite face à une fenêtre de chambre à coucher,
- une opposition de la copropriété voisine,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/06/2015 : dépôt de la demande

13/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

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

- le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales, de petites immeubles de logement, à l'exception d'un immeuble de logement de très grand gabarit, qui jouxte, à l'Ouest, la propriété sur laquelle porte la demande ,
- Dans ce quartier, l'avenue Montjoie comprend à la fois des villas et un habitat plus dense aux abords de la chaussée de Waterloo ainsi qu'à partir de la rue Edith Cavell en direction de l'avenue Churchill
- La parcelle cadastrée Section C, n°56/02Z75, sur laquelle porte la demande, présente une belle largeur à rue, +/-52mètres et s'étend profondément en intérieur d'îlot :
 - elle comprend un beau couvert végétal, dont plusieurs grands arbres et un écran végétal important le long de la parcelle gauche, afin de se protéger de l'immeuble voisin,
 - elle dispose d'un parking paysager de 7 emplacements en zone latérale gauche, objet du permis n°16-37220-2005, qui est dissimulé de l'espace publique par des jeux de plantations
- La villa sur laquelle porte la demande se situe dans la partie de l'avenue bâtie en ordre plus ouvert :
 - elle a été construite par l'architecte Adrien Blomme en 1928, via le permis 16-3520-1928,
 - elle s'implante en recul par rapport à l'alignement de l'avenue et presque au milieu de la largeur de la parcelle, et présente un gabarit de R+1+toiture à versants,
 - elle est affectée en bureau, conformément à la situation de droit en vigueur (permis n°16-37220-2005),

- Le grand immeuble (n°167-169) implanté sur la parcelle de gauche :
 - est implanté à +/-15 mètres de la limite parcellaire commune à la parcelle de la demande et à l'Ouest de celle-ci, cet espace interstitiel étant entièrement affecté en parking,
 - est implanté parallèlement à cette limite sur presque toute la profondeur de la parcelle de la demande,
 - développe un gabarit de R+7, soit une hauteur de +/-25 mètres,
- La parcelle de droite comprend également deux immeubles à appartements :
 - qui s'implantent perpendiculairement à l'avenue jusque très profondément en intérieur d'îlot,
 - qui présente un gabarit de R+4 étages,
 - qui dispose également de parkings en zone latérale ;

Considérant que la demande telle qu'introduite:

- conserve le programme de la maison existante (bureaux), ses volumes et son parking,
- propose la construction d'une deuxième habitation unifamiliale sur la parcelle qui :
 - s'implante derrière la villa existante, du côté gauche (Ouest de la parcelle), derrière le parking paysager,
 - tend à respecter, malgré l'abattage d'un résineux sollicité dans la demande, le maintien d'un écran végétal existant le long de la limite parcellaire, et s'implante moyennant un recul de 3 mètres par rapport à celle-ci,
 - présente un petit gabarit de R +1/2 étage et toiture pavillonnaire, soit hauteur supérieure de corniche de 5,15 mètres.

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

- vu la note explicative jointe à la demande ;
- le projet fait suite à la demande de la Commission de concertation, relative au permis n°16-42056-2015 en vigueur et délivré au même demandeur, qui précise que le demandeur doit construire, dans le respect de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol, l'équivalent de la superficie de logement supprimée par ce permis dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle bénéficiant d'un point de variation de mixité,
- le programme de la demande consiste en une habitation unifamiliale dans ce quartier d'habitation comprenant à la fois commerces, équipements et transports en commun à proximité, programme qui répond en conséquence aux caractéristiques du quartier et à une demande en termes de type de logement,
- le parti architectural du projet est peu respectueux des vues et dégagements pour la villa existante, ce qui nuit au maintien de cette maison intéressante du point de vue patrimonial,
- le gabarit projeté en intérieur d'îlot n'est pas à l'échelle du recul que présente le projet par rapport à la limite latérale gauche, et le maintien d'un écran paysager de qualité est compromis ;
- le futur logement disposera d'espaces de jardin en liaison avec ceux de la maison existante, ce qui n'est pas souhaitable ;

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

- en matière de programme :
 - l'ajout d'un logement sur cette grande parcelle pourrait se justifier par la présence du grand jardin. Par contre le parti architectural nuit à la conservation de la villa de l'architecte Blomme avec ses vues et dégagements ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet tend à respecter les lieux, vu ses particularités et notamment le fait que :
 - sur les parcelles voisines sont implantées des grands immeubles, hors gabarit au regard du reste de la rue, par rapport aux maisons et villas plus anciennes,
 - la zone de recul latérale droite de la parcelle de gauche est occupée par un parking non paysager, qui pourrait être amélioré de ce point de vue pour les vues depuis les logements de cette parcelle
 - la hauteur de corniche est peu élevée, vu le gabarit de la nouvelle maison projetée par rapport aux immeubles voisins, ce qui permet d'intégrer le projet dans cet intérieur d'îlot de grandes dimensions,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande s'accompagne d'un plan paysager qui prévoit de nombreuses replantations, dont des arbres à hautes tiges, au profit de la verdurisation de cet intérieur d'îlot,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking existant permet d'accueillir 7 emplacements, ce qui est à l'échelle de la parcelle,
 - le quartier est de plus très bien desservi par les transports en commun et dispose de commerces et équipements à proximité,

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

- il s'indique de créer un bassin d'orage pour la nouvelle construction,

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment le fait que:
 - la parcelle est de grande superficie (+/- 28,68 ares), l'emprise au sol (14%) est peu élevée pour un ce type de territoire urbain, et la densité bâtie (P/S 0.43) en-deçà de celle prescrite pour les habitations implantées en ordre ouvert dans le quartier contigu au Sud « Floride-Langeveld » ;
 - le choix d'implantation du projet altère les vues de la villa existante, témoin du patrimoine architectural de la Commune ;
 - Le gabarit peu élevé de la maison unifamiliale projetée, largement ouverte sur le jardin de la demande, au profit de l'intimité avec la parcelle voisine de gauche, mais entre en conflit avec la maison principale avant ;
 - Le maintien non pérenne d'un écran végétal existant de ce côté, l'arbre dont l'abattage est sollicité étant situé à +/- 7 mètres de la limite parcellaire
 - La présence d'un immeuble de très grand gabarit à gauche de la parcelle (n° 167-169-171) de +/-25mètres de hauteur), s'étendant très profondément en intérieur d'îlot, à seulement 15 mètres de sa limite parcellaire et la présence d'un parking non paysager dans cette zone de recul latérale ;

Considérant qu'au regard des spécificités des lieux et de la valeur patrimoniale de la maison existante, le projet suscite les observations suivantes :

Considérant que la construction projetée ne garantit pas un dialogue harmonieux avec la villa existante de l'architecte Blomme, notamment en ce qui concerne sa typologie, le parti architectural, les aménagements intérieurs et la proximité avec cette dernière ;

Considérant l'incertitude de l'affectation future de la villa existante qui pourrait être affectée en logement pour rencontrer les obligations des charges du demandeur en la matière ;

Considérant que l'implantation projetée est trop proche de la limite séparative latérale de gauche et ne garantit dès lors pas le maintien d'un écran végétal de qualité entre parcelles ;

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

Avis DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°15

Dossier 16-42325-2015- Enquête n° 195/15

Demandeur : Monsieur et Madame Félix et Ariane De Liedekerke

Situation : Chemin Avijl de 2 à 4

Objet : l'extension de 15 m² à l'étage (rehausse d'un volume de liaison) dans le but de relier l'étage de la maison à celui, sous combles, de son annexe

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42325-2015 introduite le 19/06/2015 par Monsieur et Madame Félix et Ariane De Liedekerke et visant une extension de 15 m² à l'étage (rehausse d'un volume de liaison) dans le but de relier l'étage de la maison à celui, sous combles, de son annexe sur le bien sis Chemin Avijl, 2 à 4;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) **N° 55 QUARTIER ST.-JOB-BENAETS (AR 080289)** et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne une construction en zone de jardin,

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'implantation prescrite par le plan, l'extension projetée se situant sur des annexes existantes, implantées en zone de jardin,
- Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis pour la zone de protection du plateau Avijl, en application de l'article 237 du CoBAT, demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/06/2015 : dépôt de la demande

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

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu ancien et dense composé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes ou groupées, et de quelques habitations plus isolées, implantées en intérieur d'îlot, l'instar de la villa sur laquelle porte la demande,
- Dans ce quartier, la rue Jean Benaets, voirie sans issue, présente des caractéristiques particulières :
 - elle présente une pente ascendante depuis la chaussée de Saint-Job jusqu'au rond-point qui en forme l'autre extrémité,
 - elle est bordée sur sa rive Sud par un talus dont la pente s'accroît vers la partie haute de la rue ;
 - elle comprend :
 - une école primaire au fond de la rue, implantée sur le talus de sa rive Sud ;

- le chemin Avijl qui longe la parcelle de l'école à l'Est et permet un accès piétonnier qui grimpe jusqu'au plateau ;
- un important immeuble à grand gabarit en fond de voirie et accessible via le rond-point précité qui ponctue la voirie ;
- o La parcelle cadastrée Division 2, Section, n°467p2, sur laquelle porte la demande :
 - o est une grande parcelle de fond, située au-dessus du talus et qui s'étend profondément derrière les jardins des maisons mitoyennes implantées à l'alignement de la rue,
 - o est accessible via un long chemin d'accès montant le long du chemin Avijl,
- o La maison n°2-4, sur laquelle porte la demande, est implantée au-dessus du talus et comprend deux bâtiments, reliés entre eux par un volume de liaison de gabarit rez-de-chaussée :
 - o un volume principal de gabarit R+1+toiture pavillonnaire, implanté à proximité de l'arrivée du chemin d'accès et à l'Ouest de la parcelle,
 - o un volume secondaire situé derrière la maison, de gabarit R+toiture à 2 versants, dont la façade est parallèle à la limite Sud de la parcelle :
- o tant le volume secondaire que celui de liaison sont implantés dans la zone de jardin du plan particulier d'affectation du sol et ont fait l'objet du permis en vigueur n°16-31817-1992 pour les annexer à l'habitation,
- o La parcelle et donc bordée :
 - o au Nord par les fonds de jardins des maisons implantées rue Jean Benaets,
 - o à l'Est et au Sud par les jardins des maisons implantées le long de la rive Nord du chemin Avijl,
 - o à l'Ouest par le chemin Avijl, qui sépare la parcelle de l'école communale.

Considérant que la demande telle qu'introduite:

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

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

- o Le projet d'agrandissement conserve la hiérarchie des volumes existants et leur caractère architectural,
- o Le parti de la surélévation de la partie centrale du volume de liaison se situe en recul par rapport aux façades du rez-de-chaussée, ce qui en limite l'impact volumétrique,
- o L'extension existante au rez-de-chaussée (verrière existante de la liaison entre le bâtiment principal et son annexe au rez-de-chaussée) pourrait être transformé afin de trouver un meilleur équilibre entre les différents bâtiments et se doter d'une en toiture plate. Dans ce cas de figure, il y aura lieu d'adapter la nomenclature des châssis en conséquence, dans le respect du rythme existant en façade avant, de sorte à assurer une cohérence des vues depuis l'espace intérieur ;

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

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'extension se situant sur une emprise existante, le projet n'a pas d'impact sur le très grand jardin qui conserve son couvert végétal et ses frondaisons,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - vu la situation de la parcelle et la forte pente de son chemin d'accès, il serait intéressant de créer des zones de fossés drainants et il s'indique de prendre contact avec le Service Technique de la Voirie pour en évaluer la possibilité,

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

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

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

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

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

- L'extension existante au rez-de-chaussée (verrière existante de la liaison entre le bâtiment principal et son annexe au rez-de-chaussée) pourrait être transformé afin de trouver un meilleur équilibre entre les différents bâtiments et se doter d'une en toiture plate. Dans ce cas de figure, il y aura lieu d'adapter la nomenclature des châssis en conséquence, dans le respect du rythme existant en façade avant, de sorte à assurer une cohérence des vues depuis l'espace intérieur ;
- La teinte blanche proposée pour l'ensemble des façades n'est pas approprié à la typologie de la maison ni à l'environnement dans laquelle elle s'inscrit. Il y a lieu de proposer une alternative ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme,
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur la modification d'une extension existante et la teinte des façades,
- de répondre à une objection de la demande en ce que les plans doivent être adaptés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°16

Dossier 16-42343-2015- Enquête n° 204/15

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry-Christine Van Boxemeer et Durdu

Situation : Rue Roberts Jones 37

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

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42343-2015 introduite le 01/07/2015 par Monsieur et Madame Thierry-Christine Van Boxemeer et Durdu et visant l'extension et la transformation d'une habitation unifamiliale deux façades sur le bien sis rue Roberts Jones, 37;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 15-ILOT COMPRIS ENTRE LES AVENUES MONTJOIE ET LEO ERRERA ET LES RUES E. CAVELL ET R. JONES- approuvé par arrêté royal en date du 03/12/1954 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – Profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains 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 le projet dépasse de 4.32m le voisin de droite le moins profond ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Mme Marianne Xhoffer-Wolf et M. Didier Wolf, rue Roberts-Jones 35 1180 Uccle, souhaitent être entendus. Ils font des remarques suivantes :*
 - L'extension projetée en hauteur, par rapport au mur mitoyen actuel, leur priverait de lumière et de soleil, non seulement sur leur petite terrasse extérieure mais également à l'intérieur de leur habitation, dans leur cuisine, leur salon et encore au rez-de-chaussée dans le cabinet médical;*
 - L'extension projetée en hauteur, amplifierait encore davantage la sensation d'écrasement ressentie une fois qu'ils sont à l'extérieur sur la petite terrasse*
 - L'extension projetée en profondeur leur priverait en outre également de lumière, tant sur leur terrasse extérieure que dans leur habitation aux endroits déjà énoncés.*
 - L'extension projetée leur causerait assurément un préjudice esthétique, leur priverait en outre d'une vue dégagée verte et arborée.*
 - L'exposition de l'extension projetée, plein Ouest, augmenterait l'ombre portée à partir de midi et tout l'après-midi, à fortiori sur un petit terrain exposé au nord, juste au soleil les mois d'été ; une telle construction priverait de soleil le seul espace de la terrasse du 35m² qui en dispose actuellement*
 - Les murs mitoyens du 37 et du 35 ont actuellement la même longueur, le prolonger unilatéralement au niveau du 37, constituerait un vrai préjudice pour le 35, à fortiori s'il considère l'étroitesse de la parcelle du 35 (façade de 5,50 m parcelle de 6,00m de large)*
 - La maison du 37 étant bâtie sur 3 façades, l'extension serait moins « nocive » si elle était envisagée sur le bord Ouest du terrain voire en empiétant sur le jardin toujours côté ouest ; de cette façon le seul préjudice causé le serait pour les habitants du 37 eux même en réduisant la surface de leur jardin, mais ils conserveraient leur terrasse actuelle.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/07/2015 : dépôt de la demande

25/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

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

- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2 (toiture plate) et est composée de 2 pièces en enfilade.
- Une extension de gabarit R (toiture plate) a été construite en 1989 à l'arrière et accueille une cuisine relativement petite ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'implante sur toute la largeur de la parcelle.
- Elle est mitoyenne à droite avec une maison 2 façades de gabarit R+1+toiture « Mansart » qui présente une profondeur similaire pour le corps de maison principale à la maison faisant l'objet de la demande ; Un mur de jardin de 2m de haut sépare les terrasses respectives de ces deux maisons ;
- La propriété mitoyenne de gauche comporte quant à elle une maison à 4 façades ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La démolition de l'extension arrière et la reconstruction d'une nouvelle annexe arrière ;
- Le remplacement de tous les châssis en PVC blanc par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite en façade arrière ;
- La demande ne porte pas sur la mise en conformité des châssis en façade avant qui seront à remplacer le cas échéant par des châssis conforme à la situation d'origine (division, matériau etc) ;

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

- La démolition de l'annexe en façade arrière au profit de la construction d'un nouveau volume mieux intégré est à encourager ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison. En effet, la restructuration des espaces intérieurs rend l'habitation plus agréable, par :
 - a) Au rez-de-chaussée, la création d'une family room (cuisine ouverte) s'ouvrant largement sur le jardin;
 - b) Au 1^{er} étage, l'aménagement d'une chambre parentale avec dressing à l'aménagement confortable ;
 - c) Au 2^{ième} étage, l'aménagement d'une salle de bain supplémentaire de belles dimensions;

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

- Châssis :
 - le remplacement des châssis en pvc par de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris foncé en façade arrière peut s'envisager. En effet, ceux-ci offre un contraste intéressant au sein d'une façade en briques de teinte claire en lui donnant un aspect davantage actuel ;
 - Il y a lieu de clarifier les légendes des matériaux sur les plans ;
 - Pour rappel : La demande ne porte pas sur la mise en conformité des châssis en façade avant qui seront à remplacer le cas échéant par des châssis conforme à la situation d'origine (division, matériau etc) ;
- Acoustique entre immeubles mitoyens :
 - le projet propose de placer des panneaux « Panterre » sur le mur mitoyen intérieur ce qui est insuffisant. Il y a lieu de respecter la norme en vigueur sur ce point.
 - En effet, la norme acoustique légale entre maisons mitoyennes prévoit un complexe composé comme suit : une cloison de doublage possédant une masse suffisamment élevée, se composant d'un matériau souple (panneau Panterre, par exemple), disposant d'un large espace intercalaire rempli de matériau absorbant et indépendante de la paroi qu'elle recouvre, comme du reste de la construction.

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 RRU article 4 - Profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » :

- le projet dépasse de 4.32 mètres la profondeur de l'immeuble voisin de droite le moins profond ;

- afin de ne pas porter préjudice à cet immeuble mitoyen et de réduire la dérogation, il y a lieu d'implanter la nouvelle façade arrière de l'extension du côté droit à 3,35m de la façade principale (qui correspond à la profondeur de l'extension démolie) sur une largeur de 3,00m ;
- la rehausse du mur mitoyen est donc fortement limitée en profondeur et peut donc s'envisager ;
- Il y a lieu de préciser le type de finition prévu du côté des voisins en ce qui concerne les rehausses prévues afin d'harmoniser l'esthétique des murs séparatifs du côté des voisins ;

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

- d'implanter la nouvelle façade arrière de l'extension du côté droit à 3,35m de la façade principale (qui correspond à la profondeur de l'extension démolie) sur une largeur de 3,00m ;
- préciser le type de finition prévu du côté des voisins en ce qui concerne les rehausses prévues afin d'harmoniser l'esthétique des murs séparatifs du côté des voisins ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent qu'une diminution restreinte de la profondeur de l'extension;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n° 17

Dossier 16-42368-2015 et PE 9406- Enquête n° 185/15

Demandeur : Société momentanée ENGELAND (Besix RED S.A. – Matexi Projects N.V.) – c/o Monsieur Laurent Graas

Situation : Rue Engeland - Chemin du Puits

Objet : la construction d'un immeuble de 34 appartements et 43 emplacements de parking (lot C1)

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 14/10/2015

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/10/2015
objet n°18

Dossier 16-42199-2015- Enquête n° 164/15

Demandeur : Thierry Herpain Herpain Investissement S.A.

Situation : Avenue des Statuaires de 43 à 45

Objet : la démolition d'une villa (n°45), la démolition et reconstruction d'une façade (n°43) et la construction de deux immeubles de logements avec espaces bureaux

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42199-2015 introduite le 10/04/2015 par la S.A. Herpain Investissement c/o Thierry Herpain et visant la démolition d'une villa (n°45), la démolition et reconstruction d'une façade (n°43) et la construction de deux immeubles de logements avec espaces bureaux sur le bien sis Avenue des Statuaires de 43 à 45;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1bis - QUARTIER DU KAMERDELLE - AR 15/06/54 et ne se conforme pas avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- application de la prescription générale 0.12 du **PRAS**, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que le projet prévoit la démolition d'une villa (situation existante de droit - immeuble n°45 voir PU n°16-14364-1949) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du **PRAS**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions en ce que le projet propose la construction d'immeubles à appartements avec rez-de-chaussée affecté à du bureau ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 4** en matière de profondeur de la construction qui prescrit « la profondeur max hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul » en ce que le projet propose des terrasses débordantes qui s'implantent au plus des ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 13** en matière de maintien d'une surface perméable qui prescrit « La zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface » en ce que le taux d'imperméabilisation du projet s'élève à 65%.
- application de l'art. 155 §2 du COBAT - dérogation au PPAS n°1bis – article 3 qui prescrit « Il ne pourra être construit que des villas isolées ou jumelées » en ce que le projet propose deux immeubles à la typologie proche de « villas » isolées comprenant chacune 3 appartements ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/04/2015 : dépôt de la demande

08/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015 : avis reporté en séance publique de la Commission de concertation en attendant :

- a) la production d'un reportage photographique intérieur de la maison à démolir ainsi qu'un note motivée;
- b) l'échantillon du matériau proposé en façades pour les nouveaux bâtiments projetés;
- c) le photomontage du projet et des matériaux de façades envisagés au sein de leur environnement bâti;

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

- **L'avis du Service Technique de la Voirie, émis le 07/09/2015 et libellé comme suit :**

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

○ **Cotation d'implantation altimétrique**

○ Principes généraux :

○ 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 au sol (niveaux de corniches non acceptés) 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.

○ Quant au projet :

○ Les plans ne comportent aucune référence altimétrique à un point fixe au sol, les niveaux de corniche étant inutilisable tant pour implanter le bâtiment que pour en contrôler l'implantation.

○ **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

○ Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m², ainsi que de rénovation lourde.

○ Les principes de gestion prioritaires consistent à :

○ a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;

○ b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

○ Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

○ Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

○ a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;

○ b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;

○ c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;

- d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;

○ d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.

○ e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

○ Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'ouvrage de temporisation ;

○ L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.
- Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.
- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :
 - a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
 - d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).
- Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.
- Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur.
- Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
 - b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
 - c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.
- Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.
- Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
 - b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
 - c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.
 - Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- Quant à l'espace public :
- Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

- Quant à la présente demande :
- La demande ne propose aucun schéma de gestion des eaux pluviales. L'auteur de projet est invité à compléter sa demande afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours. NB : le domaine public n'étant pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.

Considérant que l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle émis le 07/09/2015 et libellé comme suit

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

- **Abattage d'arbre(s):**
La demande de permis prévoit l'abattage de huit arbres de haute-tige (5 sapins, 2 bouleaux et 1 cerisier) et 7 arbustes. Aucune information n'est donnée quant à leurs dimensions.
- **Maintien d'arbre(s):**
Tous les autres arbres sont à maintenir.
- **Massifs de plantations:**
Plusieurs massifs sont prévus à l'arrachage comme à la replantation mais sans aucun détail. Fournir un plan de plantations.
- **Replantations:**
*Aucune replantation de haute-tige n'est prévue.
Le Service Vert impose la replantation de minimum quatre arbres de haute-tige d'essence indigène de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars.*
- *Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, et notamment :

- L'avis du SIAMU émis le 15/05/2015

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, implanté avec une zone de recul par rapport aux alignements des voiries ;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel sur ce versant d'îlot et accueille principalement des maisons mais également à proximité immédiate de petits immeubles à appartements, dont notamment :
 - Avenue des Statuaires n°46 / PU n°16-40332-2011 : construction de 3 immeubles de 5 appartements ;
 - Avenue des Statuaires n°135 / PU n°16-40152-2011 : construction d'un immeuble de 2 logements ;
 - Avenue du Manoir n°35 / PU n°16-40168-2011 : la reconstruction interne d'un immeuble à 3 appartements ;
 - Avenue des Archères n°17 / PU n°16-38131-2007 : division de 2 appartements en 3 logements dans un immeuble de logements ;
 - Avenue Kamerdelle (à côte du n°35) / PU n°16-41165-2013 : construction d'un immeuble de 3 appartements ;
- Dans ce quartier, l'avenue De Fré est desservie par des lignes de bus de la STIB ;
- Le terrain sur lequel porte la demande est composé des parcelles cadastrées 19D4, 19K4 et 19P2, qui sont situées avenue des Statuaires n°43 et n°45 et qui totalisent une superficie de 2.635 m² ;
- En situation existante de droit, ces parcelles ont fait l'objet de permis d'urbanisme (n°16-14364-1949 : villa au n°45 / n°16-25191-1967 : transformations diverses / PU n°16-27136-1973 : extension des bureaux au n°41 et 43). Il apparaît donc que l'affectation de bureaux a été autorisée pour les biens situés aux n°41 et 43 ;
- En situation existante de fait, tous les biens sont affectés aux bureaux (y compris la maison n°45 faisant l'objet de la demande de démolition) ;
- Un parking de plein air de 12 emplacements est intégré dans la végétation et occupe les parcelles 19K4 et 19P2 ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition du bien situé au n°45 qui constitue une maison unifamiliale en situation existante de droit et est exploitée en bureau en situation existante de fait ;
- la démolition et reconstruction d'une partie de façade du bien n°43 ;
- la construction de 2 immeubles (R+2) comprenant au total 6 appartements (3 appartements dans chaque entité) et 2 espaces de bureaux situés au rez-de-chaussée de chaque entité ;
- l'abattage de 8 arbres ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet s'inscrit dans la typologie du bâti du quartier :
 - La volumétrie générale proposée tire le meilleur parti de l'orientation du terrain (les terrasses et séjours s'implantent au Sud, Sud-Ouest, les chambres s'implantent pour la plupart à l'Est) et dégage des vues vers un environnement « vert » d'une qualité exceptionnelle;
 - La hauteur totale des volumes (gabarit R+2), toiture à versants comprises, ne dépasse pas 13m de haut ;
- Le programme proposé peut s'envisager. En effet :
 - l'affectation de bureau prévue au rez-de-chaussée ayant été autorisée ultérieurement (PU n°16-27136-1973), celle-ci peut être maintenue sur le site ;
 - le projet offre des logements de qualité aux étages, répartis comme suit :
 - au 1^{er} étage : 2 appartements à 2 chambres par nouvel immeuble, soit au total 4 appartements à 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement à 4 chambres par nouvel immeuble, soit au total 2 appartements à 4 chambres ;
 - Le projet comporte deux niveaux de sous-sol :
 - Le 1^{er} niveau comporte : 18 places de parking destinées aux bureaux et aux logements (dont 2 pour personnes à mobilité réduite) + 4 caves + 1 local poubelles + locaux techniques divers + local vélos permettant le rangement de 19 vélos en surélévation alternée ;
 - Le second niveau comporte : 2 caves + 5 locaux réservés aux archives et la chaufferie ;
- Le projet présente une architecture contemporaine, optant pour des façades revêtues de panneaux modulaires en céramique de teinte claire tout en optant pour une volumétrie se rapprochant de la typologie « classique » des immeubles existants dans l'environnement immédiat (R+1/2+toiture à versants) ;
- La zone de recul de l'immeuble est traitée de manière paysagère, et est animée par la rampe d'accès piétonne, longeant une partie de la façade avant ;
- Remarque : La commission invite le demandeur, lorsqu'il changera les châssis de la maison existante conservée (de droite) à se conformer aux divisions et matériaux d'origine (imposte, cintrage etc).

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

- Aménagement des abords et couvert végétal : se référer à l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle.
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : se référer à l'avis du service de la voirie et donner réponse aux deux aspects suivants
 - Les plans ne comportent aucune référence altimétrique à un point fixe au sol, les niveaux de corniche étant inutilisable tant pour implanter le bâtiment que pour en contrôler l'implantation.
 - La demande ne propose aucun schéma de gestion des eaux pluviales. L'auteur de projet est invité à compléter sa demande afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours. NB : le domaine public n'étant pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.

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 la prescription générale 0.12 du PRAS, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que le projet prévoit la démolition d'une villa (situation existante de droit - immeuble n°45 voir PU n°16-14364-1949) :

- Le projet vise la démolition d'une villa (523m²) et la reconstruction de 6 nouveaux appartements (553m² au 1^{er} étage + 545m² au 2^{ème} étage, soit un total de 1098m²) et répond donc à l'exigence de cette prescription;
- La note explicative complémentaire remise (analyse maison existante à démolir) ainsi que le reportage photo de l'intérieur ainsi que le fait que de nombreux travaux ont été réalisés transformant totalement la typologie de la maison d'origine en immeuble de bureaux permettent de confirmer que la démolition de la maison existante est acceptable ;
- Considérant que la démolition demandée permet à l'entreprise de disposer de bureaux dont elle a besoin avec le confort nécessaire ainsi que la construction de 6 appartements passifs bien éclairés et orientés ;
- Vu l'intérêt de conserver l'activité économique au sein de la commune ;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions en ce que le projet propose la construction d'immeubles à appartements avec rez-de-chaussée affecté à du bureau :

- Comme mentionné ci-dessus, le quartier accueille à proximité immédiate des immeubles de logements ;
- La volumétrie proposée est en adéquation avec les gabarits présents dans la rue et s'intègre au tissu existant ;
- le photomontage du projet et des matériaux de façades envisagés démontrent l'intégration de ceux-ci au sein de leur environnement bâti;

En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 4 en matière de profondeur de la construction qui prescrit « la profondeur max hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au ¾ de la profondeur du terrain hors zone de recul » :

- le projet propose des terrasses débordantes qui s'implantent au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- la profondeur des nouveaux bâtiments peut s'envisager. En effet,
 - la zone de jardin arrière est conforme au prescrit du PPAS dans lequel ils s'inscrivent ;
 - les nouvelles façades arrières sont implantées à plus de 17m de la façade de la maison située sur le terrain arrière ; ce qui permet de maintenir un écran végétal entre propriétés et de maintenir le caractère verdurisé de ces parcelles;
 - le PPAS dans lequel le projet s'inscrit ne précise pas de coefficient P/S maximum ;
- le bâtiment conservé sur le terrain présente une profondeur de 20.14m ;

En ce qui concerne la dérogation (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 13 en matière de maintien d'une surface perméable qui prescrit « La zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface »

- Le taux d'imperméabilisation du projet équivaut à 65% ;
- Le projet améliore les qualités de l'îlot en supprimant un parking à ciel ouvert totalement imperméable et répond de ce fait au bon aménagement des lieux ;
- La note explicative précise la mise en place de bassins d'orage de grandes capacités. De plus, le projet prévoit des zones semi-perméables entre les bâtiments. En effet, les dalles (plafonds) des sous-sol seront recouvertes de 60cm de terre permettant de retenir partiellement les eaux de pluies également ;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS n°1bis – article 3 qui prescrit « Il ne pourra être construit que des villas isolées ou jumelées »

- le projet propose deux immeubles à la typologie proche de « villas » isolées comprenant chacune 3 appartements;
- La construction de villa à appartements n'est pas incompatible avec la zone dans laquelle celles-ci s'inscrivent. En effet :
 - Dans l'acceptation habituelle du terme « villa », on entend des villas isolées ou des petits immeubles à appartements de typologie isolée ;
 - D'ailleurs, la définition de villa étant « Maison individuelle avec un jardin (Dictionnaire encyclopédique Hachette 1998) » et la définition de maison étant « Bâtiment d'habitation, ...ensemble des lieux où on habite,... (Dictionnaire encyclopédique Hachette 1998) » ;
- le projet s'inscrit dans un cadre urbain environnant hétéroclite et peut donc s'envisager au regard de la parcelle et de son environnement ;

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 :

- **se conformer à l'avis du service vers de la Commune (voir ci-dessus)**
- **se conformer à l'avis du service technique de la voirie (voir ci-dessus) ;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme mixte peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des adaptations techniques et recommandations des services communaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

La BDU s'abstient.

Les dérogations au RRU sont accordées aux motifs ci-avant.