

Séance du 6 septembre 2017 / Zitting van 6 september 2017
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.485-2017
Situation : Rue Vanderkindere 192
Demandeur : Winston optique sprl - Madame ERSBOELL Line
(modifier la vitrine commerciale du rez et maintien du logement en fond de bâti)
(Uniquement pour avis de la CC –
CoBAT – art.207§1.al4 : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à
titre transitoire à l'inventaire + PRAS – art.21 : prescription portant sur la ZICHEE)
- 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.460-2017
Situation : Rue Robert Scott 30
Demandeur : Madame KADZIOLA Caroline
(modifier, réaménager et agrandir une maison uni-familiale)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.207§1.al4 : monument ou ensemble antérieur
à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.501-2017
Situation : Rue Vanderkindere 508
Demandeur : Monsieur MAUBERT Alain
(rénover un immeuble de rapport de 3 appartements et 1 duplex sans en changer
le nombre de logements ni augmenter son volume)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.207§1.al4 : monument ou ensemble antérieur
à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- 4) 147/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.430-2017
Situation : Avenue Bonaparte 8
Demandeur : Monsieur KHARKEVITCH Nicolas
(régulariser un abri de jardin en zone de recul)
- 5) 146/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.411-2017
Situation : Avenue Brugmann 589
Demandeur : M. et Mme LAYS Marc et GARCIA GONZALEZ Elia
(mettre en conformité l'agrandissement d'un commerce et suppression d'un
logement)
- 6) 158/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.945-2013
Situation : Avenue des Aubépines 153
Demandeur : Monsieur JACOBS Quentin représenté par Domus Vivendi/
Art & Landscape sprl – Monsieur RUFFO Massimo
(la modification de la couleur de certains châssis, la modification des
aménagements extérieurs (102/1 du PU 40150))
- 7) 157/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.325-2017
Situation : Avenue de Beloeil 6
Demandeur : Monsieur RESIMONT Nicolas
(construire une piscine et aménager ses abords)
- 8) 155/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.441-2017
Situation : Drève des Renards de 2 à 8
Demandeur : TREVI Services sa (Madame De Bie Julie)
(construire un local à poubelles placé à proximité de l'immeuble pour le
stockage des containers vides et pleins)

- 9) 151/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.433-2017
Situation : Avenue de Saturne 15
Demandeur : Monsieur CEURVORST Alain
(démolir une maison en vue de la construction d'une villa)
- 10) 148/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.378-2017
Situation : Vieille rue du Moulin 18
Demandeur : Monsieur ARNOULD Patrick
(rénover une maison uni-familiale, construire une annexe, aménager une cour anglaise et une terrasse et créer un chien assis en façade arrière)
- 11) 159/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.445-2017
Situation : Rue du Coq 71
Demandeur : M. et Mme JASPAR Arnaud et MERLIN Delphine
(transformer et étendre une maison uni-familiale)
- 12) 153/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.639-2016 (art.126/1)
Situation : Rue des Glaïeuls 55
Demandeur : LASTELE sprl
(M. Meulenbergh Jacques c/o M. Focant Sébastien)
(mettre en conformité la modification du nombre de logement (de 1 vers 2) ainsi que diverses modifications apportées aux façades, projet de réaménagement de l'ensemble de l'immeuble, créer une cour anglaise en façade arrière à l'usage des locaux du sous-sol, la création d'une lucarne afin de donner accès à une terrasse supérieure à mettre en conformité)
- 13) 144/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.416-2017
Situation : Rue Général Lotz 72
Demandeur : M. et Mme DELOIRE Olivier et STEFFANN Monique
(étendre et rénover une maison uni-familiale et construire un mur de clôture)
- 14) 154/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.291-2017
Situation : Rue Keyenbempt de 8 à 10
Demandeur : M. et Mme CHARENZINSKY Michal et GIOT-WIRGOT Sophie
(agrandir deux maisons uni-familiales)
- 15) 145/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.413-2017
Situation : Avenue des Eglantiers 22
Demandeur : Madame HONHON Dominique
(transformation et extension d'une maison uni-familiale)
- 16) 150/17 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.367-2017
Ligging: Vronerodelaan 25
Aanvrager: Dhr. en Mevr. AGUZZONI Luca en PETRUCCI Marta
(het bouwen van een alleenstaande ééngezinswoning, na afbraak van een bestaande woning en het vellen van bomen)
- 17) 143/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.372-2017
Situation : Rue de Calevoet 18
Demandeur : Madame VANDEN BOSCH Valérie
(rénover et étendre une maison uni-familiale en démolissant des annexes existantes et reconstruction d'une annexe, rehausser la toiture et créer des lucarnes, remplacer les châssis en façade avant et création d'une terrasse dans la zone de cours et jardins)

- 18) 156/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.434-2017
Situation : Rue des Trois Rois 155
Demandeur : MM. BROGNIEZ Stéphane et DEKELVER Gaëtan
(transformer et étendre une maison uni-familiale à 3 façades)
- 19) 149/17 – Demande de certificat d'urbanisme n°2017/2
Situation : Avenue des Chênes 61
Demandeur : Monsieur BUCKENS John
(démolir un bungalow existant et définir un cadre de prescription en vue de la construction d'une maison uni-familiale)

1 avis reporté de la CC du 28/06/2017 - Uniquement pour avis de la CC :

- 20) 133/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.274-2017
Situation : Dieweg 116
Demandeur : LDN sprl - Monsieur Duffaut Laurent
(transformer un ancien garage en logement de deux chambres, en fond de parcelle)
(Uniquement pour avis CC suite à l'avis reporté de la CC du 28/06/2017)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 01

Dossier 16-43485-2017

Demandeur : S.P.R.L. Winston optique - Madame Line Ersboell

Situation : rue Vanderkindere, 192

Objet : modifier la vitrine commerciale du rez et maintenir le logement en fond de bâti

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43485-2017 introduite le 02/06/2017 par la S.P.R.L. Winston Optique - c/o Madame Line Ersboell et visant à modifier la vitrine commerciale du rez et à maintenir le logement en fond de bâti sur le bien sis rue Vanderkindere, 192;

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

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

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- application de l'article 207, §1 al. 4 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 333);

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/06/2017 : dépôt de la demande;

28/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble de commerce et de logements faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, à proximité de l'angle formé avec l'avenue Albert;
- Le bien compte un rez commercial et 2 étages de logements. L'arrière du commerce est prolongé par un logement (situation existante de droit);
- Les logements disposent d'un accès distinct de celui du commerce sur la gauche de l'immeuble. L'accès au commerce s'effectue également en partie latérale de gauche;
- La façade de l'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales. Elle est axée sur un bow-window central. Cependant les châssis ont été remplacés par des menuiseries en PVC. Les menuiseries en partie basse du bow-window ont également été remplacées et simplifiées;

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

- La transformation de la vitrine commerciale en proposant des éléments vitrés sur toute sa hauteur et en axant l'accès au commerce sur l'ensemble de la composition de la façade;
- La mise en conformité implicite du remplacement des châssis en PVC pour les étages (voir plans joints à la demande);
- Le maintien du logement à l'arrière du commerce;

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

- Le projet améliore la lisibilité du socle de la façade et permet une recomposition axée sur les éléments constitutifs de cette dernière;
- L'accès aux logements supérieurs est maintenu;
- Le remplacement des menuiseries extérieures et des boiseries du bas du bow-window ont contribué à altérer les qualités patrimoniales de la façade;

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

- Le projet de modification de la vitrine commerciale permet d'améliorer les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble, qui avaient été altérées suite à l'exécution du permis d'urbanisme 16-23217-1963 (transformation de bureaux de Notaire en commerce et extension de l'immeuble vers le

jardin). Par contre, les modifications effectuées aux registres supérieurs de la façade ne peuvent se concevoir, au vu de sa composition et de la préservation des éléments constitutifs. La demande est également muette quant aux dispositifs d'enseignes publicitaires envisagés. Il y a lieu d'éviter la pose de dispositif publicitaire au droit de la zone d'accès aux logements;

Considérant que les modifications apportées aux registres supérieurs de la façade (châssis et bow-window) ont été exécutées sans autorisation préalable;

Qu'elles devront faire l'objet d'une remise en état, voire d'une régularisation;

Que ces aspects du dossier ne font pas partie de la demande et sont du ressort de la co-propriété;

Qu'il y a dès lors lieu de rendre les plans de façades explicites afin de restituer la situation existante de droit, ou y apposer des annotations démontrant que les registres supérieurs ne font pas partie de la demande;

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

- Rendre les plans de façades explicites afin de restituer la situation existante de droit, ou y apposer des annotations démontrant que les registres supérieurs ne font pas partie de la demande (modification des châssis et du bas du bow-window);
- Présenter les dispositifs d'enseignes publicitaires, lesquels devront se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 et au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
- Renoncer à la pose de dispositif publicitaire au droit de la zone d'accès aux logements;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 02

Dossier 16-43460-2017

Demandeur : Madame Caroline Kadziola

Situation : rue Robert Scott, 30

Objet : modifier, réaménager et agrandir une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43460-2017 introduite le 22/05/2017 par Madame Caroline Kadziola et visant à modifier, à réaménager et à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis rue Robert Scott, 30;

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

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/05/2017 : dépôt de la demande;

27/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/09/2017 : 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 continu, implanté en recul, et formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements, disposant de jardins en façade arrière;
- La maison faisant l'objet de la demande s'implante à proximité de l'angle que forme la rue Robert Scott avec l'avenue Arnold Delvaux;
- Elle présente une façade avant élégante, un gabarit Bel étage+1+Toiture à versants et sa construction date de 1925 (permis d'urbanisme n°16-1948-1925, autorisant la construction de 2 maisons);
- Elle a probablement été construite simultanément à la maison de droite (n°32). Elles présentent toutes 2 un escalier en façade avant, dans la zone de recul, donnant accès au 1^{er} étage. Elles sont plus basses que les 2 constructions mitoyennes présentant un niveau de plus;
- La maison n°32 a fait récemment l'objet d'un permis d'urbanisme (n°16-42214-15) dont les transformations portaient sur :
 - la démolition de l'annexe du 1^{er} étage (rez-de-jardin);
 - la reconstruction d'une extension en façade arrière au niveau du 1^{er} étage (rez-de-jardin) sur toute la largeur de la parcelle;
 - la construction d'une extension en façade arrière au niveau du 2^{ème} étage avec un recul de 1,90 mètre par rapport à la limite mitoyenne de gauche;
 - la construction d'un étage supplémentaire en recul de 1,20 mètre par rapport à la façade avant;
 - la suppression de l'escalier extérieur en façade avant permettant l'accès initial à la maison et la transformation de la composition de la façade avant par l'inscription d'un nouvel accès depuis le rez-de-chaussée;

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

- la conservation du programme de maison unifamiliale;
- la démolition de l'annexe du 1^{er} étage (rez-de-jardin);
- la reconstruction d'une extension en façade arrière au niveau du 1^{er} étage (rez-de-jardin) sur toute la largeur de la parcelle;
- la suppression de l'escalier extérieur en façade avant permettant l'accès initial à la maison et la transformation de la composition de la façade avant par l'inscription d'un nouvel accès depuis le rez-de-chaussée;
- la création d'un étage supplémentaire en recul, répondant à celui délivré pour la maison voisine n°32;

- le remplacement des menuiseries extérieures par des profilés en PVC ;

AVIS MAJORITAIRE COMMUNE, BDU-DU, BRUXELLES ENVIRONNEMENT

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison;
- La restructuration des espaces intérieurs rend l'habitation plus agréable par :
 - a) au rez-de-chaussée, l'aménagement du hall d'entrée (initialement situé au 1^{er} étage) avec WC pour invités (inexistant en situation existante);
 - b) au 1^{er} étage à rue (rez-de-jardin), l'agrandissement du salon suite à la suppression du hall d'entrée à cet étage et l'aménagement d'une cuisine ouverte et d'une salle à manger spacieuse en contact avec le jardin;
 - c) au 3^{ème} étage, l'aménagement d'une chambre, d'un bureau et d'une salle de douche sous une nouvelle toiture plate isolée;
- La démolition des annexes en façade arrière au rez-de-jardin au profit de la construction d'un nouveau volume mieux intégré est à encourager, surtout sur des parcelles proches d'angles de voiries au bâti dense;

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

- La nouvelle annexe en façade arrière au rez-de-jardin ne nécessite aucune rehausse de mitoyens et n'est préjudiciable pour aucun des voisins;
- Le petit balcon proposé au 2^{ème} étage et la terrasse au 3^{ème} étage ne seront qu'occasionnellement utilisés, respectent le Code civil et peuvent dès lors s'envisager;
- L'extension en toiture peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - en façade avant, celle-ci s'aligne sur l'extension autorisée de la maison voisine;
 - l'impact visuel de cette extension est fortement réduit depuis l'espace public de par l'implantation de celle-ci en recul de 1,20 mètre par rapport à la façade avant;
 - le projet propose donc un gabarit R+3 (dernier étage en recul) qui ne paraît pas excessif par rapport au contexte. En effet, la rue accueille des gabarits variés et notamment à proximité immédiate l'immeuble d'angle (mitoyen de droite n°57) qui présente un gabarit R+3 (toiture plate) et les maisons n°26 et n°28 (côté gauche) qui présentent des gabarits R+3+Toiture à versants;
 - cette modification n'impacte aucunement l'ensoleillement des voisins par rapport à la situation d'origine (hauteur totale inchangée);
- Le projet doit cependant :
 - Renoncer à la mise en œuvre de menuiseries extérieures en PVC, peu respectueuses de la typologie de la façade principale de la maison;
 - végétaliser la plateforme au 2^{ème} étage afin d'améliorer les vues depuis tous les logements environnants;

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

- La transformation proposée en façade avant (la suppression de l'escalier extérieur et la création d'une nouvelle porte d'accès à l'immeuble depuis le niveau du trottoir) se fait dans le respect de la typologie d'origine de la maison;
- L'extension en toiture est en retrait par rapport à la façade et la corniche d'origine est maintenue afin de conserver la lisibilité de la façade;
- La mise en œuvre des menuiseries extérieures en PVC ne peut s'envisager;

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

- Renoncer à la mise en œuvre de menuiseries extérieures en PVC et opter pour les profils en bois respectant les caractéristiques des châssis existants;
- végétaliser la plateforme au 2^{ème} étage afin d'améliorer les vues depuis tous les logements environnants;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure esthétique de la toiture plate;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments,

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

AVIS MINORITAIRE BDU-DMS

Considérant que l'immeuble constituait à l'origine un ensemble avec le n° 32;

Considérant que les interventions faites au n° 32 appauvrissent la typologie de cet ensemble;

Considérant que l'immeuble constitue, dès lors, un témoignage intéressant de cette architecture bel-étage, caractéristique de la première moitié du 20ème siècle;

Considérant que l'immeuble comporte ses châssis d'origine;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet dans le respect des caractéristiques d'origine ?

Avis DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 03

Dossier 16-43501-2017

Demandeur : Monsieur Alain Maubert

Situation : rue Vanderkindere, 508

Objet : rénover un immeuble de rapport de 3 appartements et 1 duplex sans en changer le nombre de logements ni augmenter son volume

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43501-2017 introduite le 09/06/2017 par Monsieur Alain Maubert et visant à rénover un immeuble de rapport de 3 appartements et 1 duplex sans en changer le nombre de logements ni augmenter son volume sur le bien sis rue Vanderkindere, 508;

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

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

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/06/2017 : dépôt de la demande;

28/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 10/07/2017 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 composé d'immeubles de logements multiples et de commerces, mais également de maisons unifamiliales;
- La rue est inscrite en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol;
- L'immeuble de 4 logements sur lequel porte la demande :
 - Est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Stanley et la rue Lincoln;
 - Se présente avec un rez-de-chaussée en bel-étage;
 - Etant donné sa typographie, a été construit avant 1932 (aucun plans aux archives) et sa façade présente des caractéristiques de valeur patrimoniales;
 - Possède une parcelle moyennement profonde du fait de son implantation;
 - Ne possède pas d'annexe mais des balcons à tous les étages;
- Les plans dans leur situation existante de fait se présentent comme suit :
 - Rez-de-jardin :
 - Hall commun avec local poubelle;
 - Débarras à front de rue;
 - Divers locaux dont un local chaudière et un débarras. Ces locaux appartiennent au duplex accessible depuis le rez-de-chaussée et ne communiquent pas via un escalier intérieur;
 - Depuis le hall commun part un couloir vers trois caves;
 - Une terrasse est accessible depuis le local chaudière;
 - Depuis la terrasse, un WC extérieur ainsi que quelques marches menant à une autre terrasse et le jardin situés un demi niveau plus haut;
 - Rez-de-chaussée en bel-étage :
 - Entrée et hall commun;
 - Depuis le hall commun, accès au hall d'entrée du duplex (appartement 1) ainsi que dans la chambre de ce même duplex;
 - Le hall d'entrée mène d'une part à une salle-de-bain et d'autre part au séjour;
 - Le séjour s'ouvre sur la salle-à-manger, côté jardin;
 - La cuisine donne dans la salle-à-manger;

- Un balcon est accessible depuis la salle-à-manger;
- Via un escalier le balcon donne sur la terrasse et le jardin, un demi niveau plus bas;
- 1^{er} étage :
 - Escalier et palier commun avec double accès à l'appartement 2 (hall d'entrée et la chambre);
 - Hall d'entrée qui mène d'une part à une salle-de-bain et d'autre part au séjour;
 - Le séjour se situe dans la pièce centrale et s'ouvre d'une part sur la chambre à rue et d'autre part sur la cuisine;
 - La salle-de-bain est également accessible via la cuisine;
 - La salle-de-bain et la cuisine donnent accès à un balcon avec un WC extérieur;
- 2^{ème} étage :
 - Escalier et palier commun avec double accès à l'appartement 3 (hall d'entrée et la chambre);
 - Hall d'entrée qui mène d'une part à une salle-de-bain / cuisine et d'autre part au séjour;
 - Le séjour se situe dans la pièce centrale et s'ouvre d'une part sur la chambre à rue et d'autre part sur une salle-à-manger;
 - La salle-de-bain /cuisine est également accessible via la salle-à-manger;
 - La salle-à-manger possède une petite salle-de-douche;
 - La salle-de-bain /cuisine et la salle-à-manger donnent accès à un balcon avec un WC extérieur;
- 3^{ème} étage : plan identique au 2^{ème} étage pour l'appartement 4 mis à part la salle-à-manger qui ne possède pas de salle-de-douche;

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

- Le programme prévoit :
 - Le réaménagement entier de l'immeuble ainsi que de la répartition des logements avec une mixité de logements en nombre de chambres;
 - L'uniformisation des châssis des façades en ton noir;
 - L'isolation de la toiture plate par l'extérieur;
 - La suppression du bow-window en façade avant et de la verrière en façade arrière qui ne sont pas d'origine et en mauvais état;
- Le gabarit général de l'immeuble reste inchangé;
- Les plans se présentent comme suit :
 - Rez-de-jardin :
 - Hall commun avec local poubelle et espace vélo/poussettes;
 - Débarras à front de rue;
 - Niveau bas du duplex :
 - Une chambre à front de rue;
 - Dans la pièce centrale, un WC, un local chaudière/buanderie, une salle-de-bain et une salle de douche;
 - Deux chambres en façade arrière qui s'ouvrent sur une terrasse en contrebas d'un demi-niveau par rapport au jardin;
 - Un local rangement, en terrasse, à la place de l'ancien WC extérieur;
 - Rez-de-chaussée en bel-étage :
 - Entrée escalier et hall commun;
 - Entrée du niveau haut du duplex :
 - Un hall d'entrée avec vestiaire et un WC;
 - Le hall mène à la cuisine dans la pièce centrale ainsi qu'à un petit local technique/chaudière;
 - La cuisine s'ouvre d'une part sur la salle-à-manger à front de rue et d'autre part sur le séjour côté jardin;
 - Un escalier, au niveau de la cuisine, descend vers le niveau bas du duplex;
 - Le séjour s'ouvre sur un balcon avec quelques marches pour rejoindre le jardin situé un demi-niveau plus bas;
 - Le hall d'entrée mène d'une part à une salle-de-bain et d'autre part au séjour;
 - Le séjour s'ouvre sur la salle-à-manger, côté jardin;
 - La cuisine donne dans la salle-à-manger;
 - Un balcon est accessible depuis la salle-à-manger;
 - Via un escalier le balcon donne sur la terrasse et le jardin, un demi niveau plus bas;
 - 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage :

- Escalier et palier commun;
- Entrée de chaque appartement :
 - Un hall d'entrée avec vestiaire et un WC;
 - Le hall mène à la cuisine dans la pièce centrale qui comporte également le hall de nuit;
 - Le hall de nuit mène à une salle-de-bain, un WC avec accès à un local technique/chaudière et à deux chambres;
 - Les deux chambres s'ouvrent sur le balcon avec local rangement à la place de l'ancien WC;

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

- Le réaménagement des différents appartements améliore considérablement une situation de fait qui ne répond ni aux normes actuelles d'habitabilité ni aux besoins actuels de la société;
- La suppression du bow-window en PVC et la pose d'un garde-corps en fer forgé confèrent à la façade son caractère originel;

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

- en matière de programme :
 - Le rez-de-jardin ne possède pas les normes minimales d'éclairage naturel prescrites au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour être aménagé en pièces d'habitation, principalement au niveau de la chambre en façade avant. De ce fait, cette chambre ne peut être acceptée;
 - Le projet, de par l'aménagement d'un logement entier avec trois chambres au sous-sol, supprime les caves, ce qui ne répond pas aux prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Les deux chambres arrières, au niveau du rez-de-jardin, sont envisageables, malgré que la hauteur sous-plafond soit 3cm trop basse, étant donné leur éclairage naturel respecté;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet ne prévoit pas de réaménagement du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Les dimensions du local vélo semblent insuffisantes au regard du nombre de logements;

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

- La suppression du bow-window en PVC blanc et la pose d'un garde-corps en fer forgé confèrent à la façade son caractère originel. Cependant, afin de respecter la typologie de l'immeuble, le nouveau châssis au niveau du balcon devrait être prévu avec une allège pleine d'environ une trentaine de centimètres;
- Le remplacement des châssis existants ne respectent pas les matériaux originels de cette façade avant. Cependant une cohérence est respectée au niveau de la teinte malgré que celle-ci soit trop foncée pour respecter les caractéristiques typologique de l'immeuble (RAL 9011, noir);
- Le châssis du bel-étage a été visiblement remplacé au cours du temps avec une typologie qui ne répond pas à celle de l'immeuble, une allège pleine moins importante pourrait améliorer la situation;

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

- Envisager le remplacement des châssis par du bois, en façade avant, en respectant le caractère patrimonial de la façade;
- Prévoir une allège pleine moins importante pour le châssis du bel-étage (sur maximum 1/3 de la hauteur du châssis) ainsi qu'un garde-corps de même typologie que celui prévu au 1^{er} étage;
- Prévoir un châssis au niveau du 1^{er} étage avec une allège pleine qui respecte également la typologie de la maison (sur un maximum de 1/3 de la hauteur du châssis);
- Eviter les teintes trop foncées et tranchées au niveau des châssis et privilégier un gris moyen;
- Renoncer à la chambre au niveau du rez-de-jardin au profit de locaux communs de qualité tels que local vélo / poubelles ainsi que trois caves;
- Modifier, suite à la suppression de cette chambre, le plan des deux chambres arrières, au niveau du rez-de-jardin, afin d'obtenir une chambre avec un minimum de 14m² et l'autre chambre avec un minimum de 9m²;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de rénovation de l'immeuble est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de modifications au niveau des matériaux et des teintes de châssis ainsi que de modifications minimales de plans;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans 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 de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 04

Dossier 16-43430-2017 - Enquête n° 147/17

Demandeur : Monsieur Nicolas Kharkevitch

Situation : avenue Bonaparte, 8

Objet : mettre en conformité un abri de jardin en zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43430-2017 introduite le 09/05/2017 par Monsieur Nicolas Kharkevitch et visant à mettre en conformité un abri de jardin en zone de recul sur le bien sis avenue Bonaparte, 8;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7 - Domaine de l'Empereur (AR du 12/09/1956) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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°III, 1 - Destination de la zone de recul qui prescrit "*Cette zone est réservée aux jardins*", en ce qu'un cabanon de moins de 9 m² a été placé, abritant les vélos/moto de la famille;

○ non-respect de l'article n°III, 5 qui prescrit "*A front de la voie publique, la clôture sera constituée d'un muret ou d'une haie vive d'une hauteur uniforme de 0,60m maximum. Le muret sera exécuté en moellons de grès. Sur les limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au front des bâtisses, la clôture sera constituée d'une haie vive de 0,60m de hauteur maximum*", en ce que les haies sont plus hautes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06 au 26/06/2017 inclus et :

○ l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/05/2017 : dépôt de la demande;

07/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/06/2017 au 26/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas de type 3 façades;

○ Dans ce quartier, l'avenue Bonaparte dessert un clos en fer à cheval accessible par l'avenue Jacques Pastur;

○ Les maisons de clos présentent un ensemble cohérent;

○ Les zones de recul sont marquées par des haies généralement basses;

○ La maison n°8 sur laquelle porte la demande est proche de l'entrée du clos;

○ La maison de gauche (n°6) est mitoyenne;

○ La haie de la maison a augmenté de hauteur depuis 2014 (photo Street View);

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

○ La mise en conformité de la pose d'un cabanon en zone de recul;

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

○ en matière de programme :

○ un cabanon de moins de 9 m² a été placé abritant les vélos/moto de la famille;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- il est implanté à l'arrière de la haie marquant l'alignement, à droite de l'accès au garage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la prescription III, 5 du PPAS prescrit que *"les zones de recul seront clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes. A front de la voie publique, la clôture sera constituée d'un muret ou d'une haie vive d'une hauteur uniforme de 0,60m maximum. Le muret sera exécuté en moellons de grès. Sur les limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au front des bâtisses, la clôture sera constituée d'une haie vive de 0,60m de hauteur maximum"*;
 - les haies du quartier sont soit hautes, soit basses;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage qui ne semble pas utilisé, selon les photos, une moto couverte d'une bâche étant garée devant la porte;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le cabanon préfabriqué est de teinte grise, couvert d'une toiture à une pente;
 - il dépasse légèrement la haie qui dépasse largement la hauteur prescrite par le PPAS;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas) :
 - non-respect de l'article n°III, 1 - Destination de la zone de recul qui prescrit *"Cette zone est réservée aux jardinets"*, en ce qu'un cabanon de moins de 9 m² a été placé abritant les vélos/moto de la famille. Ce cabanon présente une esthétique banale, visible depuis l'espace public. Il est le seul abri à vélo/moto installé en zone de recul dans le quartier. Selon le reportage photographique, le garage ne semble pas être utilisé pour le stationnement. La demande ne se justifie pas en présence d'un garage facilement accessible;
 - non-respect de l'article n°III, 5 qui prescrit *"A front de la voie publique, la clôture sera constituée d'un muret ou d'une haie vive d'une hauteur uniforme de 0,60m maximum. Le muret sera exécuté en moellons de grès. Sur les limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au front des bâtisses, la clôture sera constituée d'une haie vive de 0,60m de hauteur maximum"*, en ce que les haies sont nettement plus hautes. La hauteur de la haie à l'alignement a été augmentée en vue de cacher le cabanon, ce qui a tendance à fermer les zones de recul par rapport à l'espace public. Cet aménagement est contraire au PPAS et à l'objectif de la Région traduit dans le Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que dès lors la demande est contraire 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 06/09/2017
objet n° 05

Dossier 16-43411-2017 - Enquête n° 146/17

Demandeur : Monsieur et Madame Marc Lays et Elia Garcia Gonzalez

Situation : avenue Brugmann, 589

Objet : mettre en conformité l'agrandissement d'un commerce et la suppression d'un logement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43411-2017 introduite le 25/04/2017 par Monsieur et Madame Marc Lays et Elia Garcia Gonzalez et visant à mettre en conformité l'agrandissement d'un commerce et la suppression d'un logement sur le bien sis avenue Brugmann, 589;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2017 au 26/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/04/2017 : dépôt de la demande;

19/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/06/2017 au 26/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 19/08/2017 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, comprenant des commerces, des logements et des équipements;
- Le bien est situé dans le tronçon de l'avenue Brugmann compris entre la chaussée d'Alseberg et la rue de la Fourragère, constituant un lieu de passage important et situé au plan régional d'affectation du sol en liseré de noyau commercial;
- La façade se développe sur les immeubles n°s 589, 587 et 585 et constitue un ensemble jusqu'au coin de la rue de la Fourragère;
- L'immeuble n°589 sur lequel porte la demande :
 - A été construit en 1964 suite à une demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-23864-1964;
 - Est affecté au rez-de-chaussée à un salon de coiffure;
 - Les étages sont affectés au logement;
 - Est implanté à front de rue, en ordre continu, et présente un gabarit R+6+T plate dont un étage en recul;
- Le plan se présente comme suit dans sa situation de droit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Entrée commune de l'immeuble;
 - Sur la gauche, dégagement vers les logements avec ascenseurs et escaliers communs;
 - Entrée vers la conciergerie située côté intérieur d'ilot :
 - Premier espace hall accueil;
 - Pièce de vie principale et zone kitchenette;
 - Petite salle-de-douche;
 - Entrée vers le magasin situé côté rue :

- Espace commercial accessible via le hall commun de l'immeuble et via la rue;
 - Dépôt accessible via le hall commun et via la surface commerciale et attenante au commerce;
 - Vestiaire avec WC;
- Le plan se présente comme suit dans la situation de fait :
 - Le logement de la conciergerie a été supprimé au profit de l'agrandissement du salon de coiffure via le percement d'une baie entre le commerce et la pièce de vie de la conciergerie;
 - L'accès vers le commerce depuis le hall commun a été supprimé;
 - L'accès vers le dépôt via le hall commun a été supprimé;

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

- Le programme de mise en conformité porte sur l'annexion de la conciergerie par le commerce et, de ce fait, la suppression d'un logement;
- Il n'y a eu aucune modification au niveau des façades ni de modification de gabarit;

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

- L'usage de concierge ayant été supprimé par la copropriété, le lieu "conciergerie" n'a plus de raisons d'être;
- De par ses petites dimensions (environ 30m² au total) ainsi que la disposition des pièces, faire de cette conciergerie un logement de type "studio" ne répondrait pas aux normes actuelles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surfaces minimales pour un studio et répond difficilement à un aménagement de qualité;
- Dans ce liseré de noyau commercial, combiné à l'ampleur du bâtiment, l'agrandissement de la surface commerciale ne constitue aucun préjudice;

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, application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification de la destination d'un logement (suppression)) :
 - De par ses petites dimensions (environ 30m²), faire de cette conciergerie un logement de type "studio" ne répondrait pas aux normes actuelles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surfaces minimales pour un studio;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 06

Dossier 16-40945-2013 - Enquête n° 158/17

Demandeur : Monsieur Quentin Jacobs

Situation : avenue des Aubépines, 153

Objet : modifier la couleur de certains châssis et des aménagements extérieurs (article 102/1 du CoBAT pour le PU n°16-40150-2011)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40945-2013 introduite le 01/03/2013 par Monsieur Quentin Jacobs et visant à modifier la couleur de certains châssis et des aménagements extérieurs (article 102/1 du CoBAT pour le PU n°16-40150-2011) sur le bien sis avenue des Aubépines, 153;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis et ter - Quartier Sud/Est (AGRBC du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu le procès-verbal d'infraction U/2014/11 pour l'aménagement non conforme d'une zone de recul;

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 et/ou un permis de lotir :

○ 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°12 - Pente de garage qui prescrit "Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue et sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement et avec un recul par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50 mètres", en ce que la pente de garage est plus importante;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06 au 03/07/2017 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 stationnement en zone de recul permet au véhicule d'être orienté de telle manière que les phares éclairent le bâtiment voisin, entraînant des nuisances évidentes nocturnes;*

○ *la réclamation fournit des photos illustrant le stationnement de 2 à 3 véhicules dans la zone de recul, dont l'un orienté vers le bâtiment de droite. Le véhicule stationné à l'avant de la rampe de garage modifié dépasse sur le trottoir;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/03/2013 : dépôt de la demande;

10/06/2013 et 06/06/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/06/2017 au 03/07/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas de type 4 façades;

○ Dans ce quartier, l'avenue présente un caractère vert par les arbres et les haies d'alignement ainsi que les zones de recul qui participent au paysage de l'avenue;

○ La maison n°153 sur laquelle porte la demande a été transformée suite au permis d'urbanisme n°16-40150-2011. La zone de recul comprenait une pente de garage et un emplacement à l'avant de la maison accessibles par deux portails distincts de 3 mètres de large. La zone latérale est entièrement verdurisée;

- L'aménagement de la zone de recul n'a pas été réalisé conformément au permis, la pente de garage a été reculée, elle est dès lors de plus forte pente;

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

- La modification de la couleur de quelques châssis;
- La modification de la pente de garage;
- L'aménagement de la zone de recul;
- La création d'un passage piéton au-dessus de la rampe de garage, le long de la façade avant;

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

- La demande de modification de la rampe de garage est motivée, selon la note explicative, par le fait que les murets étaient sur le point de s'effondrer et que le départ de la rampe au niveau de l'alignement a entraîné des inondations du sous-sol en cas de forte pluie;

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

○ en matière de programme :

- le projet prévoit :
 - le stationnement d'un véhicule en zone de recul;
 - le rétrécissement de la longueur de la rampe de garage en augmentant sa pente;
 - la pose d'un seul portail d'accès;
 - la création d'un passage piéton au-dessus de la rampe de garage, le long de la façade avant

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- une zone de 4 mètres sépare la rampe de l'alignement, ce qui ne permet pas le stationnement d'un véhicule;
- la zone de stationnement est située à droite de la rampe;
- un portail de 4,50 mètres de large est situé face à la rampe de sorte que l'emplacement est oblique, les phares sont orientés vers la parcelle voisine de droite;
- il est composé d'un accès carrossable et d'un accès piéton;

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

- la demande joint un plan paysager avec des massifs arbustifs, 3 arbres et des haies à l'alignement, sans le passage devant la façade avant;
- la largeur du portail est portée à 4,50 mètres;
- la zone carrossable est revêtue de dolomie 7/15;
- la terrasse latérale de gauche a été revêtue de pierre bleue à la place de bois plus perméable;
- en zone latérale de droite, l'accès piéton est en pavés de terre cuite à la place de bois;
- 3 arbres sont prévus dans la zone de recul;

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

- le garage en demi-sous-sol est maintenu, mais la pente de la rampe est importante en atteignant une pente de plus de 20%. Le revêtement en gravier est incohérent par rapport à l'usage. Pour que les graviers ne roulent pas au bas de la pente, il faut les contenir par des plaques de 'nids d'abeille'. Or la pente maximale recommandée pour ce système est de 15%;
- la rampe de garage présente une pente de plus de 20 % et un aboutissement en partie basse qui n'évite pas de toucher à l'avant et à l'arrière du véhicule. Cette pente est trop importante pour utiliser le garage pour des véhicules automobiles;
- un seul portail de 4,50 mètres de large donne accès tant à la zone de stationnement qu'à la pente de garage;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- le portail doit avoir une hauteur de max 1,60 mètres et présenter un pourcentage d'ouverture de 50%;
- la modification du matériau et de la couleur des châssis passe du bois naturel à l'aluminium laqué gris;

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 : application de l'article 155, §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la pente de garage est située à moins de 5 mètres de l'alignement;
- Un seul accès de 4,50 mètres de large remplace les deux accès de 3 mètres;
- La zone de recul doit comprendre 4 arbres de moyennes tiges (1 arbres par 25m² sur 3/5 de la zone de recul);

Vu la difficulté d'usage du garage tant par l'importance de la pente de la rampe que par le matériau de revêtement, le garage ne sera pas utilisé pour le stationnement des véhicules;

Vu la prescription générale 0.5. du PPAS qui impose un garage par logement;

Vu que l'aménagement permet le stationnement de plusieurs véhicules, notamment en oblique par rapport à la voirie, ce qui crée des nuisances vis-à-vis de la maison de droite;

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

- Restituer l'aménagement paysager du permis d'urbanisme délivré n°16-40945-2011, y compris la rampe de garage et prévoir un revêtement adapté à cet usage;
- Prévoir dans la zone de recul la plantation de 4 arbres de moyenne tige;
- Fournir l'élévation des portails présentant une hauteur de max 1,60 mètres et présentant un pourcentage d'ouverture de 50 %;

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 accessoires en ce que l'aménagement de la zone de recul doit être modifié;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la pente et le matériau ne permettent pas un usage régulier du garage et les nuisances dues au stationnement de plusieurs véhicules dans la zone de recul;
- de supprimer une dérogation au PPAS, la demande devant se conformer au permis d'urbanisme en vigueur;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 07

Dossier 16-43325-2017 - Enquête n° 157/17

Demandeur : Monsieur Nicolas Résimont

Situation : avenue de Beloeil, 6

Objet : construire une piscine et aménager ses abords

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43325-2017 introduite le 03/03/2017 par Monsieur Nicolas Résimont visant à construire une piscine et à aménager ses abords sur le bien sis avenue de Beloeil, 6;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/03/2017 : dépôt de la demande;

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/05/2017: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

09/06/2017 : 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;

28/06/2017 : 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;

19/06/2017 au 03/07/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis favorable conditionnel émis le 18/05/2017 par le Collège des Bourgmestre et Echevins et motivé comme suit :

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

- l'avis du Service Vert émis le 08/08/2017;

Considérant l'avis de l'instance communale consultée en cours de procédure :

Le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle a été consulté en cours d'accusé de réception par le demandeur, qui a introduit un plan de situation projetée modifié en conséquence, reprenant les conditions émises en ce qui concerne les rejets dus à l'implantation d'une piscine;

Le service Vert a émis un avis défavorable en ce qui concerne l'abattage d'un arbre aux abords directs de la piscine (voir PU SV-79-2017 ayant conduit à un refus de permis d'abattage);

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 hybride tant en matière d'implantation qu'en matière de gabarits;
- Dans ce quartier, l'avenue de Beloeil est caractéristique de cette situation :
 - elle comprend au coin de l'avenue Prince de Ligne sur sa rive Sud le grand immeuble à appartements sis au n° 4, de gabarit R+4 et R+3, dont la limite latérale droite est mitoyenne avec la parcelle sur laquelle porte la demande;
 - elle comprend également des maisons unifamiliales en bandes, groupées par deux ou trois, ou encore isolées, à l'instar de la maison de la demande;
- la villa n° 6, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée avec recul par rapport à l'alignement de la voirie et sur la partie droite de sa parcelle;
 - présente un gabarit de R+1+toiture;
 - comprend un garage implanté le long de la limite gauche de la parcelle et derrière la maison;
 - dispose d'un très beau jardin de ville derrière et autour de la maison, avec de beaux arbres en bordure de parcelle;
- La maison de droite (n° 8) de la parcelle présente un gabarit de R+1+toiture et forme l'about d'une rangée de maisons mitoyennes;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale, ses volumes bâtis ainsi que son garage;

- La construction d'une piscine extérieure :
 - de 32 m² (bassin) avec terrasse en pierre du côté gauche de la parcelle;
 - qui s'implante derrière le garage et respecte un recul important de 3,50 mètre par rapport à la limite gauche et Nord du terrain avant l'implantation de la terrasse qui accompagne la demande;
 - prévoit un raccordement de l'égouttage de la piscine limité à la vidange du rinçage des filtres;
 - qui s'accompagne d'un plan paysager de la parcelle avec une importante aire carrossable entre la rue, la maison et le garage;

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

- L'implantation de la piscine réserve un important recul par rapport à la limite mitoyenne de gauche de la parcelle, ce qui permet de protéger les racines des arbres existants;
- Le projet de piscine et de terrasse conserve une belle aire de jardin derrière la maison au profit du maintien du caractère verdurisé de cet intérieur d'îlot;
- Le projet fait cependant suite à une demande d'abattage auprès du Service Vert dont les conditions de replantations doivent apparaître dans la présente demande;

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

- En matière d'aménagement de l'intérieur de l'îlot :
 - Les spécificités des lieux ne font apparaître aucune piscine au cœur de cet îlot verdurisé et densément bâti sur ses abords;
 - Les dimensions de la piscine, soit plus que 20 m² pourraient altérer les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot. Un tel aménagement tel qu'introduit devrait faire l'objet de Mesures Particulières de Publicité, au regard de l'application de l'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet modifié avant que soit délivré un accusé de réception de dossier complet crée de nouvelles plantations dans la partie entre l'entrée carrossable, la maison et le garage, ce qui participe à la qualité paysagère de cette parcelle et répond au bon aménagement des lieux;
 - Le plan paysager doit être complété des essences des arbres existants, à abattre et à replanter, conforme au permis d'abattage introduit auprès du Service Vert;
- En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - La piscine dispose d'un réseau d'égouttage conforme aux objectifs du plan "eau" de la Commune;
- En matière de mobilité :
 - L'aire carrossable réservée à l'accès au garage doit être limitée à la seule manœuvre, au profit du jardin;

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

- Limiter la superficie du bassin de la piscine à 20 m² - en cas de volonté de maintien d'une superficie de 32 m², la demande devra être soumise aux Mesures Particulières de Publicité en application de l'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013);
- Présenter un plan paysager reprenant :
 - les essences des arbres existants, à abattre et à replanter, conforme au permis d'abattage introduit auprès du Service Vert;
 - l'aire carrossable réservée à l'accès au garage, doit être limitée à la seule manœuvre, au profit du jardin;

Considérant que ces modifications répondaient 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 porte sur un complément paysager du dossier;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le caractère paysager de cet intérieur d'îlot";

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 28/06/2017;

Que cette demande amendée maintient la piscine extérieure dans sa superficie proposée;

Que la demande modifiée a été soumise aux Mesures Particulières de Publicité en application de l'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) (actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot);

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

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

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2017 au 03/07/2017 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 maison implantée au n° 27 de l'avenue Victor-Emmanuel III, située en amont, dispose d'une évacuation d'eaux usées au travers de la parcelle faisant l'objet de la demande. Il s'indique de prendre toutes les dispositions afin de ne pas perturber le réseau d'évacuation;*
- CODA et Comité de Quartier Ophem & co :
 - *Vices de forme de l'enquête publique :*
 - *il est coché au cadre XI le dépôt d'une note explicative, mais celle-ci ne figure pas dans le dossier mis à l'enquête publique (EP);*
 - *le formulaire au cadre X ne demande aucune dérogation et au cadre XII confirme de ne nécessiter aucune dérogation, alors que le projet contrevient clairement à l'article 0.6 du PRAS : la piscine enlève de la verdure et de la pleine terre en intérieur d'îlot, alors que le point 0.6 du PRAS stipule : "Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, et ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création de surface de pleine terre." Il fallait demander la dérogation;*
 - *Le dossier est incomplet et parfois inexact ou trompeur :*
 - *il manque au moins une vue en coupe de la piscine, ce qui permettrait de voir que le projet modifie le relief du terrain, ce qui est un autre motif d'enquête non signalé;*
 - *le plan de la situation existante dessine une terrasse carrelée de $\pm 15 \text{ m}^2$: celle-ci aurait été ajoutée sans autorisation; il importe de vérifier cela et de ne pas laisser passer une tentative d'obtenir une régularisation sans la demander et sans la justifier;*
 - *le même plan ne dessine pas un arbre existant alors que celui-ci figure sur les photos 2 et 6, à la limite mitoyenne avec le n°4 Av. Beloeil; y aurait-il une velléité de l'abattre en cachette ?;*
 - *le même plan ne dessine pas l'abri de jardin au fond de la photo 6 : dimensions ? pouvait-on l'installer sans permis ou serait-ce une autre tentative d'obtenir une régularisation sans la demander ?;*
 - *dès lors, les surfaces construites ou imperméables sont plus grandes que les surfaces reprises au tableau cadre VI; P passerait à $\pm 300 \text{ m}^2$? E à $\pm 170 \text{ m}^2$? I à $\pm 300 \text{ m}^2$?;*
 - *de plus, la piscine est une construction prévue en dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;*
 - *Le projet ne correspond pas au bon aménagement des lieux;*
 - *La piscine se construit sur un terrain en pente et il manque au moins une vue en coupe. Soit la piscine sera en rehausse par rapport au sol, soit il faudra remblayer pour avoir la piscine et sa 'plage' de plain-pied. La profondeur est inconnue. Pour la vider ou traiter l'eau, il faudra pomper et prévoir une installation de traitement. Où et comment ? Autres travaux et canalisations et installations non inclus dans la demande ?;*
 - *A signaler l'interdiction d'utiliser le Chlore car il nuit aux égouts et surtout à la station d'épuration des eaux Sud;*
 - *Vu que le terrain est pentu et probablement 'marécageux' au côté bas (près de la haie), la piscine ne va-t-elle pas aggraver la situation des voisins ? De toute façon, la piscine va modifier l'écoulement souterrain et renvoyer de l'eau vers les voisins du bas;*
 - *Il est requis de présenter le dossier avec son inventaire complet et daté des pièces et de ne le soumettre à l'enquête publique que si le contenu est vraiment correct et complet;*
 - *Gestion de l'eau. Il convient d'imposer de calculer les 'bassins d'orage' (cuves de rétention) selon une norme tenant compte de l'inondation ou de la pluie centenaire et surtout du changement climatique (orages plus intenses et sur sol devenu sec et plus imperméable), c'est-à-dire avec une norme de pluie d'orage de 100 litres/m²/heure durant 1 heure, et de considérer comme surface imperméable les toitures vertes n'ayant pas 80 cm de pleine terre et la plupart des zones de cheminement ou de stationnement. Assimiler les surfaces carrossables et trottoirs à des surfaces imperméables;*
 - *Il serait bon d'avoir une étude hydrologique fouillée et complète. Il faut signaler les zones inondables (cartographie dans le Plan de Gestion Eau...) ou inondées de façon historique ou ces dernières années;*
 - *Il importe de signaler les endroits et caractéristiques techniques de paysage dans le voisinage (permis de paysage, géothermie);*
 - *Il s'impose, à l'instar de la décision de la Région flamande de 2016 à l'horizon 2040 et ce, en application des résolutions de la COP 21, d'interdire toute construction dans les espaces verts ou assimilables ou potagers de toute la Région bruxelloise et, si possible, de s'y conformer dès 2017, comme c'était le cas avant le PRAS dit démographique;*
 - *Il est souligné que la longue durée de délivrance des permis n'est pas due à la complexité des réglementations, mais généralement due à un projet mal étudié ou inapproprié (inacceptable), en outre assorti d'un nombre excessif de dérogations explicites ou implicites, entraînant évidemment des recours légitimes;*

- *En conclusion, au vu de cet ensemble d'impacts négatifs sur l'environnement et notamment sur la faune et la flore, de l'atteinte au maillage vert fonctionnel et aux interconnexions entre les différents espaces verts, de l'atteinte au paysage, au calme, nous demandons le refus du permis;*

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - L'ilot ne compte pas d'aménagement de piscine en zone de jardin;
 - La demande s'inscrit en aval de la parcelle, mais est peu explicite quant aux modifications du relief du sol prévues;
 - Le projet propose la création d'une piscine d'une grande superficie compte tenu des possibilités d'aménagement de la parcelle. Il aménage une terrasse périphérique importante et dirigée vers les parcelles situées en aval;
 - Le projet ne mentionne pas le passage de la canalisation d'évacuation des eaux usées reliant notamment les habitations de l'avenue Victor-Emmanuel III, laquelle pourrait être impactée par la création de la piscine;
 - La demande est muette quant aux abattages d'arbres éventuels en bordure de parcelle;
 - L'aire carrossable réservée à l'accès au garage doit être davantage limitée à la seule manœuvre, au profit du jardin;

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

- Présenter un plan d'aménagement de la parcelle, dans lequel la piscine et ses terrasses périphériques :
 - Sont situées en dehors du système racinaire de l'arbre (sapin) à maintenir;
 - Sont situées en dehors de l'emprise du collecteur de VIVAQUA et n'entravent pas les raccordements secondaires émanant des habitations situées le long de l'avenue Victor-Emmanuel III;
- Présenter les avis favorables de VIVAQUA et du Service Vert Communal sur les modifications proposées;
- Renoncer à la plantation de bambous, espèces végétales non indigènes et invasives, en bordure de la piscine;
- Présenter la localisation des dispositifs techniques pour la piscine, au sein du garage existant;
- Réduire de manière significative l'aire carrossable réservée à l'accès au garage, laquelle devra être davantage limitée à la seule manœuvre, au profit du jardin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 08

Dossier 16-43441-2017 - Enquête n° 155/17

Demandeur : S.A. TREVI Services - Madame Julie De Bie

Situation : Drève des Renards de 2 à 8

Objet : construire un local à poubelles placé à proximité de l'immeuble pour le stockage des containers vides et pleins

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43441-2017 introduite le 11/05/2017 par la S.A. Trevi c/o Madame Julie De Bie et visant à construire un local à poubelles placé à proximité de l'immeuble pour le stockage des containers vides et pleins sur le bien sis Drève des Renards de 2 à 8;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, point de variation de mixité, espace structurant, liseré de noyau commercial;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06 au 03/07/2017 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Selon des voisins directs, la dimension du parking et le nombre surnuméraires des emplacements permettent de mettre en location des emplacements. La création d'un emplacement de poubelles à l'intérieur des parkings serait donc possible. La demande a un impact sur les parcelles voisines et crée des nuisances qui seraient absentes si le local était situé à l'intérieur;*
- *L'obligation du renouvellement du permis environnement n'est pas un argument suffisant;*
- *La demande ne mentionne pas un égout historique indispensable à l'évacuation des eaux de la drève des Renards;*
- *Le caractère architectural de ce local est incompatible avec l'immeuble et le contexte urbanistique du quartier;*
- *Le local semble dépourvu de bonne ventilation, d'isolation acoustique (caisse de résonance des panneaux métalliques), la passerelle devrait éviter l'accès aux petits animaux (caillebottis par exemple);*
- *La demande nous semble incomplète en absence de notice sur les impacts liés à la construction de cette installation, de perspective, du pouvoir du demandeur, d'une délibération de l'AG;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/05/2017 : dépôt de la demande;

19/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/06/2017 au 03/07/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, composé d'un noyau commercial le long de la chaussée de Waterloo et d'un quartier résidentiel le long de la drève des Renards;
- Dans ce quartier, l'immeuble est en recul le long de la chaussée et offre plusieurs commerces en duplex;
- Il présente un gabarit R et un étage de plus sur la drève étant donné le relief du terrain, la drève des Renards étant en pente descendante depuis la chaussée;
- L'immeuble forme un L, la zone de recul de la drève est largement plantée;
- Une rampe d'accès, située dans la zone latérale de la parcelle, depuis la drève mène au parking;
- La maison de droite (n°30, drève des Renards) de gabarit R+1+T est implantée plus proche de la voirie;
- Le couvert végétal est imposant, des arbres marquent la séparation des parcelles entre l'immeuble et la maison n°30;
- A l'arrière de la parcelle, le bout de l'aile de l'immeuble est entouré d'un massif arboré;
- La rampe de garage est située un niveau plus haut que le relief naturel;
- La drève des Renards est étroite et pavée;

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

- La réalisation d'un local pour les poubelles en dehors de l'immeuble;

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

- La demande est justifiée par le permis d'environnement et le SIAMU qui imposent de créer un local RF pour les poubelles. Deux locaux ont été aménagés en 2016 mais leurs dimensions restent insuffisantes pour la gestion de la totalité des poubelles;

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit la construction d'un local à proximité de l'accès au parking, en fond de parcelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le cabanon est placé sur des pilotis (structure métallique) permettant de le situer au niveau de la rampe de garage;
 - le cabanon est situé en about de l'aile de l'immeuble, dans la partie basse et arborée du terrain;
 - le cabanon permet le rangement de 11 conteneurs de 137*81cm et de 14 conteneurs de 73*57cm;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la toiture plate du cabanon est verdurisée;
 - le concierge transite les conteneurs par la rampe de garage, jusqu'à l'espace public;

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 se situe en intérieur d'ilot et :

- la parcelle voisine 11^{F6} située en intérieur d'ilot est non bâtie et largement arborée;
- le cabanon est distant de la maison n°30 de ± 20 mètres, il est situé à l'arrière de la rampe par rapport à cette maison voisine;
- le cabanon sera non visible de l'espace public et peu visible des parcelles voisines vu la situation arborée des lieux, sauf en hiver;
- ce bardage est prévu en bardage métallique gris 'poussière' avec un bandeau plus foncé, alors que l'immeuble est en briques avec des bandeaux clairs. Ce bardage 'industriel' tranche avec le style de l'immeuble et l'environnement boisé et dès lors l'intégration du cabanon n'est pas assurée;
- selon des réclamants, des emplacements de parking sont mis en location, ce qui présupposerait que le parking est de dimension suffisante pour organiser l'ensemble du stockage des poubelles;
- un égout serait situé à cet emplacement, l'avis de VIVAQUA devrait être demandé;

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

- Proposer un bardage plus adapté à l'environnement boisé de ce fond de parcelle, en bois posé verticalement, et conserver une finition de toiture verte, visible depuis les appartements limitrophes;
- Prendre les précautions nécessaires de sondage pour éviter la conduite de Vivaqua et garantir la zone de sécurité de 1 mètre par rapport à cette conduite;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires en ce que l'esthétique du bardage doit être améliorée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le cabanon doit s'intégrer dans le paysage de ce fond de parcelle;

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, la demanderesse peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 09

Dossier 16-43433-2017 - Enquête n° 151/17

Demandeur : Monsieur Alain Ceurvorst

Situation : avenue de Saturne, 15

Objet : démolir une maison en vue de la construction d'une villa

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43433-2017 introduite le 10/05/2017 par Monsieur Alain Ceurvorst visant à démolir une maison en vue de la construction d'une villa sur le bien sis avenue de Saturne, 15;

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 - Quartier Hamoir/Observatoire - AGRBC du 27/05/1999 (zone d'habitation en ordre ouvert (principal)) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation, de volume et d'aménagement des zones non bâties;

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

- motifs inhérents au CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article 0.8 : maintien des plantations existantes;
 - non-respect de l'article 0.9 : démolition moyennant le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme conforme aux prescriptions du PPAS;
 - non-respect de l'article 1.3 : un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8 m avec $L = 2 H$ ($L : 8$ m minimum - $H =$ hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond);
 - non-respect de l'article 1.3 : taux d'occupation hors sol limité à 20% de la superficie de la parcelle;
 - non-respect de l'article 1.3 : taux d'occupation en sous-sol limité à 25% de la superficie de la parcelle;
 - non-respect de l'article 1.4 : gabarit;
 - non-respect de l'article 11.1 : aménagement de la zone de recul;

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

- application de l'article 207, §1 al.4 du CoBAT : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (article 333);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2017 au 26/06/2017 et la teneur des réclamations et des observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'importance du garage en sous-sol et l'ajout d'un grand car-port, avec en plus une grande zone de manœuvre, engendre la dérogation à l'emprise non acceptable et préjudiciable pour les propriétés voisines;*
- *L'importance de la surface dallée en zone de recul pourrait avantageusement être convertie en jardin;*
- *Le manque d'intimité pour la maison voisine de droite avec la terrasse prévue sur la toiture du car-port, en plus de celle prévue au-dessus du premier étage, aménagée avec piscine, ne peut se concevoir;*
- *L'importance du gabarit envisagé, R+2 alors que les maisons d'alentours présentent un gabarit de R+1 et la perte d'ensoleillement en résultant pour la maison voisine de droite;*
- *Selon la coupe AA' du projet introduit, à partir du point bas du terrain voisin de gauche (niveau 1033), l'habitation voisine a une hauteur de 957 cm, alors que le projet propose un bâtiment d'une hauteur de 1050 cm depuis le point bas de son terrain (niveau 940). Le projet propose donc un gabarit supérieur de ± 1 mètre (93 cm) à celui de l'habitation voisine en inscrivant les gabarits dans la pente du terrain naturel;*

- L'habitation voisine de gauche se répartit sur un rez-de-chaussée + 1 seul étage (avec un niveau sous-sol semi enterré), alors que le projet propose 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (sur un niveau sous-sol entièrement enterré). Le gabarit rez + 1 est d'ailleurs celui qu'on retrouve pour tous les voisins directs du projet situés de ce côté de l'avenue de Saturne et c'est également celui de l'habitation existante que le projet propose de démolir. La hauteur sous gouttière de ce projet est donc bien au-dessus de celle de tous les voisins immédiats et de l'habitation existante démolie;
- Les riverains sont étonnés du gabarit demandé, d'autant que cette situation induit des nuisances pour eux, en termes de vues sur leurs propriétés depuis les terrasses du 1er étage et plus particulièrement depuis celle du 2ème étage. L'idéal serait donc que ce projet se limite tout comme ses voisins immédiats à un gabarit rez + 1. Si la suppression complète du 2ème étage n'est pas envisagée, ils souhaitent que la terrasse à ce niveau soit remise en question;
- Si la suppression de la terrasse du 2ème étage n'est pas envisagée, ils souhaitent au moins la mise en œuvre d'un brise vue d'une hauteur de 170 cm (par exemple végétalisé) sur le pourtour de cette terrasse. En effet, le projet prévoit sur la terrasse du 2ème étage un bac à plantes le long de la façade à rue. Ne pourrait-on pas demander qu'il soit également établi le long des façades latérales gauche et arrière avec une végétation qui aurait une hauteur empêchant les vues plongeantes sur l'intérieur de l'îlot et les jardins;
- En ce qui concerne la haie entre les deux propriétés (n° 15 et n° 17), les voisins ont regretté que soient déjà arrachés certains végétaux principalement à l'arrière du terrain car ils constituaient une haie naturelle à feuillage persistant (lauriers) et à bonne hauteur (3m et plus) pour permettre d'éviter les vis-à-vis directs réciproques. Enfin, au fond des terrains également, comment sera géré la question du dernier Tilleul contre la clôture qui surplombe et met partiellement à l'ombre la parcelle voisine de gauche ?;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/05/2017 : dépôt de la demande;

08/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/06/2017 au 26/06/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017: séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande s'implante en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Saturne, dans le tronçon compris entre l'avenue De Fré au Nord et le croisement avec la rue Copernic au Sud;
- L'immeuble, dont la période de construction date de 1924, occupe une grande profondeur de la parcelle, laissant apparaître un jardin orienté au Sud et en amont. Les espaces de vie sont orientées vers le Nord et le Sud;
- La maison contiguë à l'arrière (24 avenue Houzeau) présente de faibles superficies de jardin jouxtant le projet et orientées Sud et Est;
- Les constructions limitrophes (du n° 11 au n° 19) sont également implantées à proximité directe des limites séparatives. La maison voisine de gauche (17 avenue de Saturne) présente un important développement de bâti sur sa parcelle et peu d'ouvertures vers le projet. La maison voisin de droite, est implantée en contrebas du fait du dénivelé de la rue, et au Nord du projet;
- La maison d'origine, datant de la fin de 1924, a subi plusieurs transformations en 1949 et en 1952;
- Les limites séparatives entre parcelles sont principalement constituées de haies vives;

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

- L'objet de la demande de permis d'urbanisme est la construction d'une villa unifamiliale après la démolition préalable d'une ancienne maison délabrée, datant probablement des années 1920, dont la rénovation s'avère, semble-t-il, techniquement et économiquement inenvisageable, le propriétaire précédent l'ayant abandonnée depuis trop longtemps, laissée inhabitée et sans entretien;
- Il est à relever également que la configuration de la maison actuelle comprend un garage en fond de parcelle dont la voie carrossable d'accès traverse toute la longueur du terrain côté Nord, le long de la clôture avec le n° 13 de l'avenue de Saturne. L'occupation du sol de la maison actuelle est de 23,32% de la superficie de la parcelle (192,20 m²);
- La maison de type villa unifamiliale comprend :
 - Un sous-sol aménagé en parking (5 à 6 véhicules) + caves et locaux techniques + élévateur à voitures;
 - Un rez de chaussée comprenant cuisine, séjour, hall d'entrée ainsi qu'une terrasse accessible en toiture plate au-dessus du parking enterré + accès à l'élévateur à voitures;
 - Un 1^{er} étage de chambres (2 chambres) + buanderie, salles de bain, bibliothèque-bureau, technique piscine. Les chambres et une salle de bain donnent sur un balcon côté Sud qui assure une protection solaire aux grandes baies vitrées du rez-de-chaussée. La buanderie donne sur une terrasse accessible côté Nord, au-dessus du car-port et partiellement végétalisée;

- Un 2^{ème} étage partiel (type penthouse) avec une chambre maître + salle de bain et sauna. La chambre donne sur une terrasse en toiture partiellement végétalisée et intégrant un couloir de faible profondeur;
- La dernière toiture est entièrement végétalisée;
- o Les façades sont essentiellement en enduit type crépi lisse de teinte blanche. Un soubassement est prévu en pierre bleue adouci clair. Les châssis de fenêtres, porte d'entrée et de garage sont en aluminium avec peinture poudrée de teinte gris anthracite;
- o La zone de recul est aménagée pour sa partie carrossable en pavés de béton de teinte grise (type klinkers perméables). Deux portails d'accès sont prévus pour permettre l'accès depuis et vers la voirie de manière sécurisée. Le reste de la limite du terrain côté trottoir sera clôturé par une haie vive (charme) plantée derrière la limite de propriété. Les surfaces non affectées aux zones d'accès et de manœuvre seront plantées avec des buissons ou des arbustes côté Nord pour éviter des ombres portées sur la maison voisine (n° 13) et des arbres à haute tige côté Sud;
- o Le jardin a fait l'objet d'un plan paysager joint à la demande. Il comprend un massif planté d'arbres dans l'angle Nord-Ouest du terrain et des arbres en palissades destinés à assurer la privauté par rapport à la terrasse extérieure de la maison voisine (n°17) construite en surplomb du terrain existant. Le reste des surfaces sera engazonné.

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

- o La demande vise la démolition d'une maison dont la typologie est représentative de l'architecture de ce quartier. En ce sens, le projet est muet quant à la présentation de plans et de photos (reportage intérieur) de la maison existante. Aucune justification n'est apportée concernant sa démolition;
- o Le projet propose l'implantation d'une maison unifamiliale dont la profondeur est moindre sur la parcelle et tentant de préserver le cœur de l'îlot;

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

- o en matière de programme, le projet propose la conservation d'une maison unifamiliale comptant 3 chambres à coucher, 3 salles de bain et un garage souterrain pour 5 véhicules (accessible via un ascenseur en partie de gauche). La demande propose également la construction d'un car-port en zone latérale de droite;
- o en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose la construction d'un immeuble à toiture plate présentant un rez + 1 implanté en "L" et moins en retrait sur la parcelle. L'immeuble sera surmonté d'un étage supplémentaire destiné à accueillir la suite parentale. Cet étage présente une implantation transversale, ce qui accentue de manière inappropriée l'impact de la nouvelle construction, tant envers la parcelle faisant l'objet de la demande, que les habitations voisines et arrières. Le projet propose l'aménagement de toiture plates - terrasses et une piscine extérieure au 2ème étage, ce qui engendre d'importantes vues vers les parcelles voisines. Vu l'importance du garage en sous-sol, il n'y a pas lieu d'envisager de car-port et d'éventuellement convertir ce volume en volume habitable;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la zone de recul comprend un aménagement dallé très important, inhérent au programme de double garage, ce qui ne peut s'envisager. Il s'indique en conséquence de centrer l'entrée carrossable unique sur la porte de l'ascenseur à voiture et de supprimer tout dallage autre que celle-ci. Il y a également lieu de supprimer toute autre entrée carrossable sur la parcelle. La demande propose l'abattage de 5 arbres à haute tige ainsi qu'un plan de replantations. Le projet vise également la mise en œuvre d'un portail coulissant sans en détailler les dimensions, ni détailler l'aménagement de la transition entre le domaine privé et le domaine public;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, le dossier doit être complété en ce sens pour s'inscrire dans les objectifs de développement durable et du RCU "Eau" de la Commune;

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

- o En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
 - o non-respect de l'article 0.8 : maintien des plantations existantes :
 - la demande est peu explicite quant à la nécessité de l'abattage des 5 arbres à haute tige;
 - o non-respect de l'article 0.9 : démolition moyennant le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme conforme aux prescriptions du PPAS :

- le projet de reconstruction engendre de nombreuses dérogations qui conduisent à envisager un projet peu intégré au contexte bâti et paysager;
- non-respect de l'article 1.3 : un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec $L = 2 H$ (L : 8m minimum - H = hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond) et non-respect de l'article 1.4 : gabarit :
 - le projet engendre une importante dérogation en ces points, notamment de par la construction du 2^{ème} étage. Cette option génère une rupture d'échelle de bâti au sein de l'ilot, ainsi que des pertes d'ensoleillement pour les propriétés implantées en aval;
 - le projet pourrait être davantage réduit en supprimant le second étage et, de ce fait, l'impact des terrasses et de la piscine, en implantant le programme des chambres au 1^{er} étage;
- non-respect de l'article 1.3 : taux d'occupation au sol limité à 20% de la superficie de la parcelle :
 - le taux d'occupation proposé est de 28,4 %, ce qui est excessif pour une nouvelle construction et vu les spécificités de la parcelle. Il y a lieu de réduire l'emprise générale du bâti pour répondre aux objectifs du PPAS (habitations inscrites dans les parcelles arborées en ordre ouvert). En effet, les options du projet engendrent un important développement de façade dans les perspectives de la rue;
- non-respect de l'article 1.3 : taux d'occupation au sol limité à 25% de la superficie de la parcelle :
 - le taux d'occupation en sous-sol est de près de 30 %, ce qui ne peut se concevoir pour les besoins d'aménagement d'un parking pour 5 à 6 véhicules;
- non-respect de l'article 11.1 : aménagement de la zone de recul :
 - le projet prévoit une importante aire de manœuvre à l'avant de la maison, aménagée au moyen de pavés drainants. Les objectifs du PPAS en la matière ne sont pas respectés, à savoir prévoir des zones de pleine terre permettant la plantation d'arbres à haute tige;
 - le projet esquisse la mise en œuvre de 2 portails coulissants, sans en détailler les proportions, ni les finitions. Il s'indique de prévoir un dispositif ajouré et de faible hauteur afin de ne pas entraver les perspectives urbaines de ce tronçon de voirie;

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

- le projet prévoit la démolition d'une maison datant des années 1920, dont la typologie est représentative de ce quartier. Néanmoins, la demande reste muette quant à la présentation détaillée de la maison et de ses possibilités ou non de rénovation;

Considérant que la demande, telle que présentée et engendrant de nombreuses dérogations au prescrit du PPAS, ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 10

Dossier 16-43378-2017 - Enquête n° 148/17

Demandeur : Monsieur Patrick Arnould

Situation : Vieille rue du Moulin, 18

Objet : rénover une maison unifamiliale, construire une annexe, aménager une cour anglaise et une terrasse et créer un chien-assis en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43378-2017 introduite le 05/04/2017 par Monsieur Patrick Arnould et visant à rénover une maison unifamiliale, à construire une annexe, à aménager une cour anglaise et une terrasse et à créer un chien-assis en façade arrière sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 18;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 - Quartier Wansijn (A.R. du 20/05/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.b - gabarit et esthétique qui prescrit "Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée", en ce que l'extension au rez-de-chaussée constitue une saillie importante sur l'alignement des façades postérieures;
 - non-respect de l'article n°1.e - hauteur maximum qui prescrit "inclinaison des toitures sur l'horizontale : de 40 à 45°", en ce que l'extension au rez-de-chaussée possède une toiture plate;
 - non-respect de l'article n°1.f - matériaux extérieurs qui prescrit "pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits", en ce que le matériau prévu pour l'extension est du crépi de teinte claire;
- 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°6 - lucarnes qui prescrit " la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la largeur de la nouvelle lucarne prévue en façade arrière dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade;

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

- 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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2017 au 26/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/04/2017 : dépôt de la demande;

07/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/06/2017 au 26/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+2+Toiture à versants et le R+3+Toiture plate;

- Dans le tronçon de la Vieille rue du Moulin compris entre l'avenue Hoche et l'avenue Dolez, les maisons unifamiliales sont en ordre fermé du côté pair de la rue et en recul par rapport à la voirie et en ordre ouvert du côté impair et de gabarits R+2+Toiture à versants;
- Les façades postérieures sont alignées, tel que le prévoit le PPAS n°9, sauf pour les n°s 10 et 12 qui possèdent des vérandas non réglementaires dans leur situation de fait;
- La maison de droite (n°20) présente un gabarit et une typologie similaires (3 façades), est légèrement plus haute mais de même profondeur que la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison de gauche (n°16) présente le même gabarit, la même typologie et la même hauteur mais est moins profonde de 68 cm que la maison sur laquelle porte la demande;
- La parcelle, cadastrée section D n°177m2, concernée par la demande :
 - Est comprise dans le périmètre de protection sud du Plateau Avijl;
 - Présente une forte déclivité entre le jardin et la rue, le jardin se trouve un niveau plus haut que la rue et est accessible via le 1^{er} étage;
- La maison n°18 sur laquelle porte la demande :
 - Est de gabarit R+2+Toiture à deux versants;
 - Elle a été construite en 1972 suite à une demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-26824-1972;
- Le plan de la maison existante dans sa situation de droit et de fait se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Hall d'entrée avec escalier;
 - Le hall d'entrée mène au garage, au WC, aux deux caves et au local chaufferie;
 - La cave principale s'ouvre sur une petite cour anglaise avec un local rangement;
 - Un escalier part de la cour anglaise vers le niveau du jardin, situé au 1^{er} étage ou Rez-de-jardin;
 - 1^{er} étage :
 - Escalier et pallier s'ouvrant d'une part via une double porte sur les pièces de vie et d'autre part sur la cuisine fermée;
 - Les pièces de vies se composent d'un living et d'une salle à manger;
 - La cuisine est accessible via le pallier et via la salle-à-manger;
 - La salle-à-manger donne accès à une terrasse au même niveau que le jardin;
 - Un petit balcon à rue est accessible via le living;
 - 2^{ème} étage :
 - Escalier et pallier donnant accès à 4 chambres, un WC et une salle-de-bain;
 - Une des chambres, côté jardin, possède une petite salle-de-douche;
 - Combles :
 - Escalier et pallier menant à une cinquième chambre avec lucarne à toiture plate en façade avant;
 - Cette chambre possède une salle-de-douche et mène au grenier;
- Dans la situation de fait, la façade au rez-de-chaussée est toujours en recul par rapport aux étages mais est totalement parallèle à la rue et englobe l'accès aux étages. De ce fait, le commerce et les logements se partagent la même entrée;
- Le jardin est profond et planté en pleine terre;

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

- Le programme prévoit :
 - L'extension du rez-de-chaussée et du premier étage (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale existante;
 - La création d'un nouveau chien-assis en façade arrière sans modification des pentes et de la hauteur de toiture afin d'aménager une chambre plus spacieuse dans les combles;
 - La création d'une cour anglaise plus large au niveau du rez-de-chaussée ainsi qu'une terrasse de plus large dimension au niveau du rez-de-jardin;
 - Un réaménagement intérieur;
- Le plan se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Hall d'entrée avec escalier;
 - Le hall d'entrée mène au garage, au WC, à une cave, à un local rangement et au local chaufferie;

- Le local rangement est ouvert sur un salon TV/salle de jeux aménagé dans la nouvelle annexe;
- Cette nouvelle annexe s'ouvre sur une large cour anglaise comprenant un escalier et des plantations en plateau jusqu'au niveau du jardin;
- 1^{er} étage :
 - Escalier et pallier ouvert sur les pièces de vie;
 - Les pièces de vies sont inversées, le séjour se situe côté jardin et en partie dans la nouvelle extension et la salle-à-manger côté rue;
 - La cuisine est ouverte sur la salle-à-manger;
 - La salle-à-manger donne accès à une terrasse au même niveau que le jardin;
 - Un petit balcon à rue existant est accessible via la salle-à-manger;
 - La nouvelle terrasse côté jardin est accessible via le séjour;
- 2^{ème} étage :
 - Escalier et hall de nuit donnant accès à 3 chambres, un WC et une salle-de-douche;
 - La chambre côté jardin possède une salle-de-douche privative;
- Combles :
 - Escalier et pallier menant à une quatrième chambre, un dressing et une salle-de-bain;
 - Ce plateau possède deux lucarnes dont la nouvelle en façade arrière faisant partie de l'objet de la demande;

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

- De manière générale, les transformations et les différents aménagements constituent une nette amélioration des qualités spatiales et améliorent l'habitabilité et l'apport de lumière et de vues sur le jardin;

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

- en matière de programme :
 - La nouvelle extension, au niveau du rez-de-chaussée sous le niveau du jardin, ainsi que la création d'une cour anglaise avec plateaux plantés offrent une pièce de vie supplémentaire et améliorent les qualités d'apport de lumière;
 - Le réaménagement du 2^{ème} étage supprime une chambre mais offre une qualité spatiale supérieure et des locaux sanitaires et une surface de chambre plus confortables;
 - Le réaménagement des combles offre une surface de nuit de qualité pour une chambre principale;
 - La suppression du garde-corps d'origine et son remplacement suppriment les caractéristiques typologique de cette façade des années 70;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La création de la cour anglaise avec deux plateaux plantés et d'un escalier pour rattraper le niveau du jardin constitue une amélioration au niveau de l'apport de lumière pour la nouvelle pièce de vie située au rez-de-chaussée, d'autant plus que cette cour est créée dans un esprit de verdurisation;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas) :
 - L'extension au niveau du rez-de-chaussée, sous le niveau de jardin, est acceptable car elle ne constitue pas de saillie au-dessus du niveau du sol du jardin en façade postérieure;
 - L'extension au niveau du premier étage, rez-de-jardin, constitue une dérogation qui n'est pas acceptable car le PPAS n°9 ne tolère aucune saillie en façade postérieure, d'autant plus que les deux maisons mitoyennes ne possèdent ni annexes ni vérandas et que la surface hors extension pour les pièces d'habitation de living, salle-à-manger et cuisine est suffisante et facilement aménageable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - La création de la lucarne en façade arrière permet à la nouvelle chambre créée d'avoir un espace et un apport de lumière suffisants, cependant les dimensions en largeur de la lucarne peuvent être réduites afin de respecter les prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de dimensions autorisées de lucarnes;

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

- Le projet n'entraîne aucun préjudice au Plateau Avijl;

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

- Renoncer à l'extension sur deux niveaux et ne garder que l'extension prévue au rez-de-chaussée;
- Réduire la largeur de la lucarne en façade arrière de 15cm;
- Conserver les caractéristiques typologiques de l'immeuble en ce qui concerne le garde-corps;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande d'extension est conservée;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'une réduction des dimensions prévues;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension ne serait plus considérée comme une saillie et que la lucarne répondrait aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

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

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

La B.D.U. - D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 11

Dossier 16-43445-2017 - Enquête n° 159/17

Demandeur : Monsieur et Madame Arnaud Jaspar et Delphine Merlin

Situation : rue du Coq, 71

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43445-2017 introduite le 15/05/2017 par Monsieur et Madame Arnaud Jaspar et Delphine Merlin et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Coq, 71;

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

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 voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que le projet propose une extension qui s'implante plus profondément que le voisin le plus profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2017 au 03/07/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/05/2017 : dépôt de la demande;

19/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/06/2017 au 03/07/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue du Coq est composée de maisons mitoyennes qui sont généralement pourvues d'un bâti principal de 2 pièces en enfilade et de diverses annexes;
- La maison n°71 sur laquelle porte la demande accueille de nombreuses annexes en façade arrière dépassant les profils des deux maisons mitoyennes;
- La maison de droite (n°69) est constituée d'un bâti principal et d'une annexe également;
- La maison voisine de gauche (n°73) a conservé, quant à elle, sa faible profondeur d'origine (9,09m);

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La démolition des annexes existantes;
- La reconstruction d'une extension au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle;
- Les modifications de l'organisation intérieure et de l'emplacement de l'escalier d'origine;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant :
 - un séjour lumineux ouvert sur le jardin;
 - une cuisine spacieuse ouverte sur les pièces de vie;
 - une meilleure organisation spatiale du rez-de-chaussée;
 - un coin sanitaire au rez-de-chaussée sous le nouvel escalier;

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

- le projet s'inscrit dans les gabarits de la rue;
- le projet prévoit la création d'une extension à toiture plate. Afin de limiter la vitesse de percolation des eaux de pluie vers le réseau d'égouttage et d'améliorer l'aspect de cette toiture, il s'indique de prévoir une finition esthétique (gravillons ou toiture verdurisée) pour cette dernière;

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, dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La demande simplifie la volumétrie des annexes et améliore de ce fait le paysage de l'intérieur de l'ilot. Toutefois, la situation existante de fait ne correspond pas à la situation existante de droit, en ce que les extensions visées ont été réalisées sans autorisation préalable;
 - Le projet maintient une profondeur de jardin suffisante;
 - L'extension s'implante à 1,93m de la façade de la maison mitoyenne de droite la plus profonde, ce qui est néanmoins excessif, d'autant plus que cette disproportion est très invasive du côté de la maison voisine de gauche;
 - Les rehausses des murs mitoyens présentent des dimensions conséquentes et porteront préjudice à la propriété voisine de gauche, la moins profonde de par l'orientation des terrains;

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

- Limiter le projet d'extension à la profondeur de l'annexe existante de droite;
- Prévoir une finition esthétique du côté des parcelles voisines, en ce qui concerne les modifications apportées aux murs mitoyens;
- Prévoir une finition esthétique (gravillons ou toiture verdurisée) pour la toiture plate de l'extension;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

La dérogation au RRU, article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 12

Dossier 16-42639-2016 - Enquête n° 153/17 - Article 126/1

Demandeur : S.P.R.L. Lastele - Monsieur Jacques Meulenbergh - c/o Monsieur Sébastien Focant

Situation : rue des Glaïeuls, 55

Objet : mettre en conformité diverses modifications apportées aux façades, projet de réaménagement de l'ensemble de l'immeuble, créer une cour anglaise en façade arrière à l'usage des locaux du sous-sol, la création d'une lucarne afin de donner accès à une terrasse supérieure à mettre en conformité

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42639-2016 introduite le 21/01/2016 par la S.P.R.L. Lastele - c/o Monsieur Jacques Meulenbergh - c/o Monsieur Sébastien Focant et visant à mettre en conformité la modification du nombre de logement (de 1 vers 2) ainsi que diverses modifications apportées aux façades, projet de réaménagement de l'ensemble de l'immeuble, à créer une cour anglaise en façade arrière à l'usage des locaux du sous-sol, la création d'une lucarne afin de donner accès à une terrasse supérieure à mettre en conformité sur le bien sis rue des Glaïeuls 55;

Vu que cette demande de permis d'urbanisme a été modifiée en date du 19/05/2017 en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

Que la demande modifiée vise à mettre en conformité diverses modifications apportées aux façades, projet de réaménagement de l'ensemble de l'immeuble, à créer une cour anglaise en façade arrière à l'usage des locaux du sous-sol, la création d'une lucarne afin de donner accès à une terrasse supérieure à mettre en conformité;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/01/2016 : dépôt de la demande;

12/04/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime;

17/10/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

09/06/2017 : accusé de réception d'un dossier modificatif complet (application de l'article 126/1 du CoBAT);

19/06/2017 au 03/07/2017: enquête publique sur la demande telle que modifiée;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/06/2016 et joint à la demande;

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 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 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 d'une construction mitoyenne;

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

○ application de l'article 207, §1 al.4 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 333);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus;
Vu les résultats de l'enquête publique, portant sur la demande modifiée, qui s'est déroulée du 19/06/2017 au 03/07/2017 inclus;

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue des Glaïeuls, à proximité de l'angle formé avec la rue des Cottages, située au Nord;
- Le bien présente un gabarit R+1+Toiture à versants, ainsi qu'une annexe sur 2 niveaux en façade arrière, du côté de la limite mitoyenne de gauche;
- L'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales d'origine, dont certaines ont subi des transformations;
- Le jardin est peu profond et se situe à l'arrière des parcelles de la rue des Cottages. Les aménagements sont peu qualitatifs et denses;

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

- Le projet vise à :
 - mettre en conformité l'ajout d'un logement :
 - Studio au rez;
 - Logement de 1 chambre à coucher en duplex aux étages;
 - diverses modifications apportées aux façades :
 - lucarne en façade avant;
 - transformation du châssis vitré du rez;
 - réaménager l'ensemble de l'immeuble :
 - créer une cour anglaise en façade arrière à l'usage des locaux du sous-sol;
 - création d'une lucarne afin de donner accès à une terrasse supérieure à mettre en conformité;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 01/04/2017) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 19/05/2017;

Que la demande modifiée confirme, au moyen de recherches d'archives, l'existence de droit de 2 logements au sein de l'immeuble;

Que le projet modifié conserve l'essence de la demande initiale en matière de transformations;

Considérant que la demande modifiée a suscité les considérations générales suivantes :

- le projet propose une répartition des espaces extérieurs peu équilibrée au regard de la localisation des 2 logements au sein de l'immeuble, offrant au studio l'accès au jardin (cour) et prévoyant une terrasse sur la toiture plate de l'extension de gauche pour le logement supérieur;
- le projet densifie le bâti à l'arrière de la parcelle, au détriment d'aménagements de jardin, à proximité directe de l'angle des rues. Néanmoins le solde non bâti de la parcelle demeure d'un seul tenant;
- le projet crée une lucarne pour le logement supérieur afin de pouvoir permettre l'accès à la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension. Cette option s'inscrit également à proximité directe de l'angle des rues et risque un impact sur l'habitabilité (perte d'intimité) des logements voisins. Néanmoins, la situation existante démontre la présence d'un important mur pignon en attente contre lequel se loge la terrasse. De plus, cette dernière est distante sur la droite de près de 2 mètres de la limite mitoyenne;

Considérant que la demande modifiée a suscité la considération particulière suivante :

- le logement du rez-de-chaussée répond aux normes minimales d'habitabilité pour une unité de 1 chambre à coucher;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (profondeur d'une construction mitoyenne), la demande :
 - Propose l'aménagement d'une cour anglaise à droite de l'extension existante et ce, afin d'éclairer un bureau situé en sous-sol;
 - S'inscrit bien au-delà de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, tout en maintenant une surface de jardin d'un seul tenant et un espace de pleine terre;
 - Opte pour la prolongation du mur mitoyen de gauche entre la fin de ce mur et la cheminée, afin de pouvoir assurer la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension, ce qui aura un impact non négligeable sur les qualités d'habitabilité de la maison voisine, laquelle présente une fenêtre à l'arrière de cette cheminée. La terrasse, située au 2^{ème}

étage, nécessite d'être réduite en profondeur afin de limiter, également, les impacts envers l'angle de l'ilot et le jardin inférieur de la maison faisant l'objet de la demande;

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

- L'immeuble a subi plusieurs transformations au niveau de sa façade principale. Toutefois, les caractéristiques architecturales et patrimoniales ont été peu conservées, ce qui ne peut se concevoir;
- Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés A et datés du 19/05/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux, moyennant quelques modifications à apporter à la terrasse supérieure;

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

- Limiter la profondeur de la terrasse supérieure à celle du mur mitoyen de l'immeuble voisin de gauche et prévoir une finition esthétique pour le solde non accessible;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 13

Dossier 16-43416-2017 - Enquête n° 144/17

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Deloire et Monique Steffann

Situation : rue Général Lotz, 72

Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale et construire un mur de clôture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43416-2017 introduite le 28/04/2017 par Monsieur et Madame Olivier Deloire et Monique Steffann et visant à étendre et à rénover une maison unifamiliale et à construire un mur de clôture sur le bien sis rue Général Lotz,72;

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 dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "Lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le projet prévoit une extension au 2^{ème} étage qui dépasse 4,35m le profil du voisin le moins profond de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2017 au 26/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/04/2017 : dépôt de la demande;

13/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/06/2017 au 26/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La rue accueille des immeubles de logements (année de construction 1960) aux gabarits généralement de type R+2+Toiture plate et R+3+Toiture plate et des maisons du début du siècle dernier aux gabarits généralement de type R+2+Toiture à versants;
- La maison d'habitation faisant l'objet de la demande est implantée en ordre fermé à l'alignement de l'avenue Général Lotz;
- Elle présente un gabarit R+1+Toiture à la mansard (année de construction 1932) et est relativement peu profonde;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°74) présente un gabarit R+2+Toiture plate et est beaucoup plus profond que la maison faisant l'objet de la demande;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°70) accueille une école privée et présente un gabarit R+2+Toiture plate mais est également très peu profonde;
- Les parcelles de l'immeuble concerné par la demande ainsi que des deux parcelles voisines présentent des jardins profonds;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- L'agrandissement en façade arrière de la maison aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages;
- Le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en aluminium laqué de teinte blanche;
- La démolition des souches de cheminées;
- La construction d'un mur de clôture en maçonnerie de 2m de haut le long de la limite mitoyenne de gauche (entre le n°70 et le n°72) et le long de la limite mitoyenne en fond de parcelle (entre le n°70 et le n°91 de la rue Gabrielle);

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

- ⊖ Les aménagements proposés améliorent l'habitabilité de cette habitation par :

- au rez-de-chaussée : l'agrandissement des pièces de vie en contact avec le jardin via la mise en place d'une grande baie vitrée en façade arrière;
- au 1^{er} étage : l'aménagement d'une salle de bain spacieuse et d'un espace bureau;
- au 2^{ème} étage : l'aménagement de 2 chambres spacieuses et de 2 salles de bain supplémentaires;
- L'esthétique proposée en façade arrière apporte une note plus contemporaine et offre davantage de simplicité par rapport à la façade arrière actuelle ne présentant aucun attrait architectural;
- Le remplacement des châssis en façade avant se fait dans le respect de la façade d'origine (teinte blanche) et peut dès lors s'envisager;

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

- L'extension au rez-de-chaussée peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - Elle ne déroge pas au RRU en matière de profondeur. En effet, celle-ci s'inscrit dans le profil du voisin de droite (n°74) le plus profond en alignant sa façade sur sa profondeur et dépasse la construction voisine de gauche (n°70) la moins profonde de 190cm à 279cm;
 - Elle nécessite une rehausse du mur mitoyen limitée à 6m²;
 - Le gabarit de cette extension s'inscrit donc dans les limites définies par le RRU en matière de caractéristiques des constructions et de leurs abords;
- L'extension au 1^{er} étage peut également s'envisager. En effet, celle-ci ne nécessite pas de rehausses de mitoyens et s'inscrit dans les gabarits voisins;
- En ce qui concerne les murs de clôture : les limites mitoyennes latérales et en fond de parcelle doivent conserver leur perméabilité (pour le passage des petits animaux, etc) et afin de conserver les qualités paysagères en intérieur d'ilot;
- En ce qui concerne la rehausse des murs mitoyens :
 - Toute rehausse de murs mitoyens doit se faire en respectant le Code civil en termes de mise en œuvre constructive (mur porteur afin que les voisins puissent également un jour construire une extension) et avoir l'accord des voisins sur la finition prévue de leur côté;
 - Toute isolation par l'extérieur des murs mitoyens doit également faire l'objet d'un accord entre voisins;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Le projet prévoit une extension au 2^{ème} étage qui dépasse de 4,35m le profil du voisin le moins profond de gauche;
- Bien que celle-ci portera préjudice à l'ensoleillement de la façade arrière de la maison mitoyenne de gauche, elle peut s'envisager car la maison mitoyenne de gauche est "anormalement" peu profonde et fera certainement l'objet d'une extension dans le futur;
- L'ensemble des immeubles implantés à proximité immédiate est plus profond que la maison faisant l'objet de la demande qui s'inscrit donc dans le cadre bâti environnant;

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

- Prévoir un grillage d'une hauteur d'1,90m avec haie à la place du mur séparatif entre les parcelles;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande d'extension et de rénovation est conservée;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'un traitement différent de séparation entre les parcelles;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans 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 de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-avant.
La dérogation au RRU, article n°4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 14

Dossier 16-43291-2017 - Enquête n° 154/17

Demandeur : Monsieur et Madame Michael Charenzinsky et Sophie Giot

Situation : rue Keyenbempt de 8 à 10

Objet : agrandir deux maisons unifamiliales

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43291-2017 introduite le 10/02/2017 par Monsieur et Madame Michael Charenzinsky et Sophie Giot et visant à agrandir deux maisons unifamiliales sur le bien sis rue Keyenbempt de 8 à 10;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le profil mitoyen de l'annexe prévue au n°10 dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond du n°12;
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit "la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface", en ce que l'extension aggrave une situation d'imperméabilité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2017 au 03/07/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation porte sur l'aspect suivant :

- *la profondeur du mur de séparation de jardin qui se prolonge de 60cm au-delà du profil de construction de la véranda;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/02/2017 : dépôt de la demande;

02/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/06/2017 au 03/07/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+1+Toiture à versants et le R+3+Toiture à versants;
- Dans la rue Keyenbempt, à proximité de la rue de l'Etoile, il s'agit en majorité de maisons unifamiliales de gabarits variant entre le R+1+Toiture à versants et le R+2+Toiture à versants. Les deux coins sont constitués d'immeubles à appartements, dont l'un (en face) possède un commerce de type HORECA au rez-de-chaussée;
- La maison de droite (n°12), de même typologie, présente un gabarit similaire R+2+Toiture à versants, est moins profonde et ses volumes sont plus découpés. Le volume du garage ressort et la pièce située au-dessus de celui-ci est intégrée au volume de toiture qui se situe un étage plus bas que la toiture de son bâti principal. Sa parcelle est plus large mais moins profonde;
- La maison de gauche (n°6) est également de même typologie, de même gabarit et de même volumétrie. Son plan est identique mais inversé par rapport au plan de la maison située au n°8. Sa parcelle est étroite et bien moins profonde;

- Les deux maisons unifamiliales sur lesquelles porte la demande font partie d'un ensemble de 12 maisons unifamiliales et d'un immeuble à appartements construits en 2005 et dont le permis d'urbanisme porte la référence 16-36548-2004. La construction de cet ensemble ainsi que les autres ensembles a été étudiée dans l'objectif particulier de créer des maisons unifamiliales;
- La maison n°8, sur laquelle porte la demande, présente un gabarit R+2+Toiture à deux versants;
- La maison n°10, sur laquelle porte la demande, présente exactement les mêmes gabarit, typologie et volumes et son plan est exactement l'inverse du plan de la maison située au n°8;
- Le plan type de ces deux maisons, dans leurs situations de droit et de fait, se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Aire d'accès dans la zone de recul (10,30m) au garage de belle dimension;
 - Hall d'entrée avec vestiaire et WC avec accès d'une part au garage et d'autre part au hall avec escalier menant aux étages et ouvert sur la cuisine ouverte et la salle-à-manger;
 - Accès via une porte-fenêtre à la terrasse et au jardin;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier donne directement accès au séjour de belle dimension;
 - Le séjour donne accès à une chambre également de bonne dimension avec salle-de-bain attenante comprenant un bain, une douche et un WC;
 - 2^{ème} étage :
 - L'escalier qui démarre depuis le séjour du 1er étage donne accès à un hall de nuit vers 3 chambres et une salle-de-douche;
- Il apparaît que, dans la situation de fait, les façades des deux maisons (n°8 et n°10) varient de la situation de droit au niveau des baies du 1^{er} étage;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement de deux maisons unifamiliales mitoyennes par la construction de deux vérandas en façade postérieure;

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

- La création de ces deux vérandas garantit une ouverture plus optimale et plus agréable sur les espaces extérieurs et améliore de manière significative les qualités spatiales de ces maisons existantes;
- Les nouveaux châssis des vérandas sont cohérents d'un point de vue des tons mis en œuvre par rapport aux châssis existants;

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, dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Etant donné l'orientation des jardins et des façades, la création de ces vérandas, surtout celle du n°10, ne porte pas préjudice quant à l'ensoleillement du jardin et des façades de la maison mitoyenne n°12;
 - Le prolongement du mur de jardin sur 60 cm et sur une hauteur de 1,90m évite toute prise de vue, ne provoque aucune gêne sur des locaux habitables au niveau du voisinage et répond au Code civil en matière de servitudes de vues;
 - Les maisons telles que conçues n'offrent qu'un espace de vie limité au rez-de-chaussée, l'agrandissement de cet espace de vie (cuisine et salle-à-manger) offre une amélioration significative des qualités d'habitabilité;
 - La véranda prévue au n°8 ne dépasse que de 2,00m le profil de la construction mitoyenne du n°6 et répond aux prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Etant donné la configuration des parcelles, l'aggravation minimale des surfaces imperméables et variable d'une parcelle à l'autre ne porte en aucun cas préjudice;

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, article 4, 6 et 13 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 15

Dossier 16-43413-2017 - Enquête n°145/17

Demandeur : Madame Dominique Honhon

Situation : avenue des Eglantiers, 22

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43413-2017 introduite le 26/04/2017 par Madame Dominique Honhon et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale sur le bien sis avenue des Eglantiers, 22;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis & ter (AGRBC du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- 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°1.2 - Densité qui prescrit "Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,30", en ce que la maison dépasse déjà cette limite avec un P/S de 0,46 et le projet augmente la dérogation en ce que le P/S projeté est de 0,61;
 - non-respect de l'article 1,5 en ce que la largeur de la lucarne dépasse 1,60 mètre;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, §2 - Profondeur qui prescrit "La construction ne peut dépasser le profil du voisin le plus profond", en ce que l'extension dépasse de 1,50m le profil du voisin de droite au 1^{er} étage considéré comme le plus profond;
 - non-respect de l'article n°6, §2 - Toiture qui prescrit "Le profil de la toiture peut être dépassé de 2m maximum pour permettre la construction d'une lucarne", en ce que le projet prévoit une lucarne dépassant cette limitation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2017 au 26/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/04/2017 : dépôt de la demande;

08/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/06/2017 au 26/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : 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 des villas isolées ou jumelées dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue des Eglantiers comprend de nombreuses villas au style et à l'implantation différenciées en fonction des époques de construction;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison mitoyenne 2 façades de gabarit R+Toiture à la Mansard et constitue la maison centrale d'un ensemble de 3 maisons construites simultanément au début du siècle dernier;
- La maison est composée de 2 pièces en enfilade. Le 1^{er} étage est aménagé en 2 chambres dont les dimensions sont supérieures aux normes d'habitabilité du RRU et une salle de bain. Le sous-sol n'offre qu'un local compteur;
- Sur ce tronçon, plusieurs groupes de maisons similaires forment un ensemble situé face à la zone verte de Vivaqua;
- Le permis d'origine de 14 maisons date de 1923;

- Ces maisons présentent une caractéristique urbanistique d'ensemble formé par des toitures à Mansard tant en façade avant qu'en façade arrière. Les maisons peu profondes ont généralement été étendues à l'arrière au rez-de-chaussée;
- Certaines de ces maisons bénéficient d'un bow-window en façade avant depuis l'origine;
- La maison de droite (n°24) a été étendue à tous les niveaux en 1975 (PU 16-27501-1975) rompant totalement avec la valeur d'ensemble des constructions, tant en façade arrière qu'en façade latérale;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale, avec un besoin de réaliser 4 chambres;
- L'extension en façade arrière d'annexes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage pour augmenter les services et agrandir une chambre;
- La création d'une lucarne en façade arrière;
- La création d'un bow-window en façade avant;
- La construction de caves supplémentaires sous la maison existante (reprises en sous-œuvre);

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

- Cet ensemble de maisons unifamiliales est implanté sur des parcelles de moins de 7 ares, au cœur d'un quartier composé principalement de villas bâties sur de grandes parcelles paysagères, mis à part cette partie du site;
- Ce type de construction n'est pas visé par les prescriptions d'implantation, de gabarit et de densité du PPAS;
- Les prescriptions relatives à l'esthétique sont cependant d'application;

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit :
 - l'augmentation du programme à 4 chambres, 3 salles de bains et un dressing aux étages;
 - au sous-sol, la création de caves sous 3 pièces, en reprenant en sous-œuvre toute la profondeur du mur mitoyen de droite;
 - au rez-de-chaussée, l'extension des pièces de vie en prenant appui au mitoyen de droite, sur une profondeur de 3 mètres;
 - au 1^{er} étage, l'aménagement de deux chambres, d'une salle de bain et d'un dressing, avec en façade arrière l'agrandissement d'une chambre;
 - dans les combles, l'aménagement de 2 chambres et d'une salle de bain;
 - la construction d'une lucarne en façade arrière contre le mitoyen de droite;
 - l'aménagement d'une terrasse conforme au Code civil sur la toiture plate du 1^{er} étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - au sous-sol, 3 caves sont proposées le long de la maison de droite, totalement en sous œuvre. Ces travaux sont lourds, l'excavation sous la maison existante n'est pas aisée;
 - l'agrandissement du rez-de-chaussée s'accroche au mitoyen de droite;
 - l'agrandissement du 1^{er} étage dépasse la profondeur du mitoyen de droite et la profondeur de la maison de gauche, ce qui supprime le brisis caractéristique. En situation existante, les 2 chambres présentent des dimensions supérieures aux normes d'habitabilité du RRU;
 - la lucarne en toiture s'accroche au mitoyen de droite;
 - le bow-window s'adapte à ceux des maisons voisines;
 - la toiture est entièrement refaite;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les différentes extensions augmentent fortement la volumétrie de la maison;
 - le projet s'adapte à la maison de droite qui a été fortement transformée dans les années 70, s'écartant totalement de la valeur d'ensemble de ces maisons. Il supprime totalement les caractéristiques de la maison en façade arrière;
 - le programme dépasse le gabarit d'une maison de type ouvrière, entraînant des travaux lourds et des extensions en totale rupture avec la valeur d'ensemble de ces 14 maisons construites en 1923 et la typologie de toiture mansard;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du COBAT (dérogation à un ppas), les prescrits du PPAS ne s'adaptent pas à ce type d'implantation et de volumétrie. Le prescrit par rapport à l'esthétique des constructions est cependant d'application :

- non-respect de l'article 1,5 en ce que la largeur de la lucarne dépasse 1,60 mètre;

La lucarne proposée dépasse cette largeur. Au niveau de la toiture, une lucarne peut être admise dans l'axe de la façade et sur la largeur de la baie du 1^{er} étage;

En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 du CoBAT (demande de dérogations au Titre I du RRU) :

- non-respect de l'article n°4, §2 - Profondeur qui prescrit "*la construction ne peut dépasser le profil du voisin le plus profond*", en ce que l'extension dépasse de 1,50m le profil du voisin de droite au 1^{er} étage considéré comme le plus profond. Le programme au 1^{er} étage est trop important et porte sur une chambre de 16 m² et un grand dressing qui impose une telle profondeur de bâtisse;
- non-respect de l'article n°6, §2 - Toiture qui prescrit "*Le profil de la toiture peut être dépassé de 2m maximum pour permettre la construction d'une lucarne*", en ce que le projet prévoit une lucarne dépassant cette limitation. Cette lucarne développe une volumétrie qui rompt avec la typologie de la toiture;

Considérant que l'ensemble de ces extensions s'appuie à une maison fortement transformée et ne respectent pas les caractéristiques urbanistiques de l'ensemble construit avant 1932;

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

- au sous-sol, limiter la réalisation de cave à la pièce avant, entre l'escalier existant et la maison de droite;
- renoncer à l'extension du 1^{er} étage;
- dans les combles, implanter la lucarne dans l'axe de la toiture et respecter la largeur de la baie du 1^{er} étage. Placer cette lucarne en recul de l'arrête de toiture d'au moins 30 cm;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande est maintenu et permet un programme de 4 chambres;
- d'être accessoires en ce que les extensions en façade arrière doivent être limitées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les caractéristiques urbanistiques et la valeur d'ensemble du bâti doivent être conservées;
- de supprimer des dérogations au RRU;

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, la demanderesse peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

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-avant.

La BDU-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 16

Dossier 16-43367-2017 - Enquête n° 150/17

Demandeur : Monsieur et Madame Luca Aguzzoni et Marta Petrucci

Situation : avenue Fond'Roy, 25

Objet : construire une habitation unifamiliale isolée, après démolition de l'habitation existante et l'abattage des arbres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43367-2017 introduite le 30/03/2017, et modifiée en application de l'article 126/1 en date du 08/06/2017, par Monsieur et Madame Luca Aguzzoni et Marta Petrucci et visant à construire une habitation unifamiliale isolée, après démolition de l'habitation existante et l'abattage des arbres sur le bien sis avenue Fond'Roy, 25;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 4 - Ancien Domaine de Carloo (Avenue d'Orbaix) - AR du 15/03/1954 et se conforme, après modifications, à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement;
- 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article II B. b) pente de toiture;
 - article III A. parking en zone de cours et jardins;
 - La demande modifiée a supprimé les dérogations au PPAS (pente de toiture de la terrasse couverte et aménagement du car-port en zone de bâtisse);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2017 au 26/06/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de la maison sise avenue d'Orbaix, 34 sont les voisins directs de la propriété concernée. Ils font les observations suivantes :*
 - *Pas de remarque particulière concernant le projet de démolition/reconstruction avec ajout d'un car-port;*
 - *Le projet prévoit toutefois l'abattage de tous les arbres de la propriété ce qui est problématique. Les arbres en question sont remarquables. Ils protègent les différentes habitations du clos des importantes nuisances sonores de l'avenue Fond'Roy et notamment du tram. Ils permettent également d'isoler quelque peu les propriétés du trafic de l'avenue Fond'Roy et de la drève de Carloo;*
 - *Les arbres visés par la demande ne sont pas "malades" ou dangereux;*
 - *L'ensoleillement de la maison et de la toiture ne paraît pas être un argument justifié; la maison bénéficie actuellement d'une orientation idéale et d'un très large ensoleillement. Les conifères situés au fond à gauche (1 arbre + 1 groupe de 3 arbres) n'empêchent aucunement cet ensoleillement;*
 - *Le projet prévoit que de nouvelles plantations pourraient si nécessaire être réalisées mais par des arbres de taille réduite. Ceci ne permettrait pas de réduire les nuisances évoquées plus haut;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/03/2017 : dépôt de la demande;

05/05/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/06/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

12/06/2017 au 26/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert, sollicité le 30/06/2017, et non réceptionné à ce jour;

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement à l'angle de l'avenue Fond'Roy et de l'avenue d'Orbaix;
- La maison est implantée au Nord de la parcelle, le long de la limite séparative avec le bien voisin sis au n° 23 de l'avenue Fond'Roy. Elle présente un gabarit R+Toiture à versants et des annexes arrières. Le bâtiment, datant de 1952, ne présente pas de caractéristiques architecturales ou patrimoniales remarquables;
- Le jardin paysager se développe au Sud et à l'Ouest;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère et la limite séparative entre le domaine public et le domaine privé est matérialisée par une haie vive percée par l'accès au garage et l'accès piéton à la maison. Cette zone de recul forme un léger talus par rapport au niveau du trottoir;
- En voirie, face à la maison, un ilot directionnel est aménagé;

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

- La démolition de la maison;
- La reconstruction d'une habitation unifamiliale plus compacte sous forme d'un plan rectangulaire de 12,00 mètres sur 8,25 mètres;
- La création d'une terrasse couverte le long de la limite Nord;
- La création d'un car-port sur la gauche de la maison;
- L'abattage des arbres en limite de parcelle;
- La modification du relief du sol;
- Le réaménagement paysager de la parcelle;

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

- La maison existante s'inscrit dans la typologie de la plupart des constructions avoisinantes. Elle présente un bon état de conservation;
- La maison existante est très visible de par son implantation, laquelle tient compte du carrefour et de la présence des 2 voiries. Son implantation existante répond mieux aux spécificités des lieux que le projet tel que proposé;
- Des possibilités de transformations et d'extensions du bien sont envisageables au rez-de-chaussée et en toiture;
- Le projet de reconstruction présente un parti architectural peu qualitatif;
- La démolition de la maison existante et la construction d'un nouvel immeuble engendre une importante dépense d'énergie grise, allant à l'encontre des objectifs de développement durable;
- Le projet propose l'abattage des arbres, en bordure de parcelle, préservant l'intimité mutuelle des terrains voisins;

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

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 17

Dossier 16-43372-2017 - Enquête n° 143/17

Demandeur : Madame Valérie Vanden Bosch

Situation : rue de Calevoet, 18

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale en démolissant des annexes existantes et en reconstruisant une annexe, rehausser la toiture et créer des lucarnes, remplacer les châssis en façade avant et créer une terrasse dans la zone de cour et jardins

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43372-2017 introduite le 03/04/2017 par Madame Valérie Vanden Bosch et visant à rénover et à étendre une maison unifamiliale en démolissant des annexes existantes et en reconstruisant une annexe, rehausser la toiture et créer des lucarnes, remplacer les châssis en façade avant et créer une terrasse dans la zone de cour et jardins sur le bien sis rue de Calevoet, 18;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT: demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le profil de la nouvelle annexe dépasse le profil mitoyen de l'annexe de la construction voisine la plus profonde (n°16);
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que le profil de toiture de la nouvelle annexe dépasse le profil mitoyen de l'annexe de la construction voisine la plus haute (n°16);
 - non-respect de l'article n°6 - Lucarnes qui prescrit "le profil de la toiture ne peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes", en ce que la hauteur de la lucarne en façade avant dépasse de 2,25 mètres le profil de toiture;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction (1924) est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT;

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question à l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2017 au 26/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/04/2017 : dépôt de la demande;

13/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/06/2017 au 26/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+1+Toiture à versants et le R+3+Toiture place;

- La rue de Calevoet, dans le tronçon entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue du Silence, est composée de maisons unifamiliales et de gabarits variant entre R+1+Toiture à versants et R+2+Toiture à versants;
- Les façades postérieures, dans ce tronçon de la rue, possèdent généralement des annexes et des vérandas de dimensions très variables en hauteur et en profondeur;
- La rue étroite n'offre des possibilités de parcage que d'un seul côté de la rue (côté pair);
- La maison de droite (n°20) présente un gabarit R+2+Toiture plate, est plus haute d'un étage et est bien plus profonde que le corps de bâti principal de la maison sur laquelle porte la demande mais arrive au même niveau que l'annexe existante de la maison de la demande;
- L'immeuble de gauche (n°16) présente un gabarit R+1+Toiture à versants et une typologie très différente à caractère plus ancien que la maison sur laquelle porte la demande. Il possède une lucarne dans la toiture en façade avant et présente une véranda en façade postérieure dont la toiture vitrée dépasse le profil de construction de la véranda. Actuellement le profil de cette véranda arrive au même niveau que l'annexe existante de la maison sur laquelle porte la demande;
- La parcelle, cadastrée Section F, n°149b3, sur laquelle porte la demande est relativement profonde et possède un hangar en fond de parcelle dont la demande de permis d'urbanisme porte la référence n°16-11658-1939;
- La maison n° 18 sur laquelle porte la demande :
 - A été construite en 1924, dont le permis d'urbanisme porte la référence n°16-962-1924;
 - A fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme, respectivement n°16-11658-1939 pour des poses de clôtures et la construction d'un hangar, n°16-22319-1961 pour la construction d'une annexe et n°16-24916-1967 pour des modifications de façade;
 - Présente un gabarit R+1+Toiture deux versants;
 - Ne présente aucune qualité architecturale;
- Le plan type dans sa situation existante de droit se présente comme suit :
 - Sous-sol : escalier et dégagement menant à deux caves et à une cave à charbon;
 - Rez-de-chaussée :
 - Entrée, hall et escalier;
 - Pièces de vie composées d'un salon, d'une salle-à-manger et d'une cuisine dans une annexe;
 - Terrasse accessible depuis l'annexe de la cuisine et jardin;
 - 1^{er} étage :
 - Escalier et pallier menant à une chambre et à une salle d'eau;
 - Une deuxième chambre est accessible via la salle d'eau;
 - Combles : grenier;
- La situation de fait se présente comme suit :
 - Modifications structurelles au niveau du sous-sol;
 - Au rez-de-chaussée l'annexe existante sert autant de cuisine que de salle d'eau;
 - La terrasse a été totalement couverte et fermée par une véranda;
 - Au premier étage la salle d'eau a été réduite au profit de la seconde chambre;
 - Une lucarne a été construite en façade arrière dans les combles;

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

- Le programme vise :
 - L'aménagement des combles avec deux chambres et une salle-de-bain;
 - La modification du gabarit par :
 - la démolition de l'annexe et de la verrière existantes et la reconstruction d'une annexe à toiture plate sur le développé de la façade postérieure;
 - la modification de la pente et de la hauteur de toiture et la création de deux lucarnes en façade avant et en façade arrière;
 - Le réaménagement du premier étage;
 - L'agrandissement de baies dans des murs porteurs au rez-de-chaussée et au premier étage;
 - La suppression d'une fenêtre de toit en façade avant et la création d'une nouvelle fenêtre de toit non soumise à permis d'urbanisme;
 - Les modifications de baies et le remplacement de châssis en façade avant et en façade arrière;
 - La création d'une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière;

- Les plans du projet se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé;
 - Rez-de-chaussée :
 - Entrée, hall et escalier;
 - Le hall donne accès à un WC et au double séjour;
 - Salle-à-manger et cuisine ouverte dans la nouvelle annexe et en contact direct avec le séjour;
 - Terrasse et jardin accessibles via la salle-à-manger;
 - 1^{er} étage : Escalier et pallier menant à deux chambres et une salle-de-bain;
 - Combles : Escalier et pallier menant à deux chambres et une salle-de-douche;

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

- La démolition de l'annexe existante et de la véranda non conforme et leur remplacement par une nouvelle annexe à toiture plate offre une amélioration autant d'un point de vue esthétique que d'un point de vue qualité des espaces de vie;

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

- en matière de programme :
 - Les deux chambres créées, au niveau des combles, n'offrent que peu de qualités spatiales et semblent difficilement aménageables;
 - Cependant, la réorganisation du plan du 1^{er} étage permet un accès séparé pour la seconde chambre à rue et lui confère les dimensions suffisantes pour répondre aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les surfaces minimales, ce qui constitue une amélioration des qualités d'habitabilité;
 - Au niveau de la façade avant, le maintien de la porte d'entrée en bois vernis n'est pas en cohérence avec le remplacement de tous les châssis en PVC ton gris;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Des plantations sont prévues au niveau des axes mitoyens de la parcelle tout le long de la nouvelle terrasse;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - L'ancienne citerne étant condamnée, rien n'est prévu afin de répondre au RCU en matière de reprise et de gestion des eaux pluviales;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la demande suscite les considérations particulières suivantes :
 - Dérogations aux articles 4 et 6 - profondeur et hauteur : afin de respecter les normes minimales de hauteur sous plafond, la nouvelle annexe peut difficilement être prévue moins haute et le dépassement en profondeur de 38cm ne porte aucun préjudice au voisinage ni de prise de vues, ni de prise d'ensoleillement;
 - Dérogation à l'article 6 - hauteur de lucarne : la lucarne en façade avant n'a pas d'utilité à être située dans le prolongement de la façade et peut, dès lors, être prévue en recul;

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

- Prévoir une mise en peinture de la porte d'entrée dans le même ton que les nouveaux châssis en PVC;
- Proposer une lucarne en retrait d'environ 60cm par rapport à la façade, afin de limiter sa hauteur et qu'elle reste en dessous de 2m de projection du pan de toiture;
- Recréer une citerne d'eau de pluie en remplacement de la citerne existante supprimée et ainsi répondre au RCU en matière de récupération et de gestion des eaux pluviales;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension est maintenue;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de tonalité de peinture, de citerne d'eau de pluie et de limitation de hauteur d'une lucarne en dérogation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;
- de supprimer la dérogation à l'article 6 (hauteur de lucarnes) de la demande telle qu'introduite en ce que les plans 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, la demanderesse 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 de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La dérogation au RRU, article 4 - profondeur, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 18

Dossier 16-43434-2017 - Enquête n° 156/17

Demandeur : Messieurs Stéphane Brogniez et Gaëtan Dekelver

Situation : rue des Trois Rois, 155

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale à 3 façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43434-2017 introduite le 10/05/2017 par Messieurs Stéphane BROGNIEZ et Gaëtan DEKELVER et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale à 3 façades sur le bien sis rue des Trois Rois, 155;

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° 13 - Quartier Molensteen (AR du 31/01/1959) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

○ non-respect de l'article II, 4 :

"Toitures :

- *la toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis;*
- *Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus";*

○ non-respect de l'article II, 5 :

"Matériaux de parement des façades : Les matériaux utilisés seront les suivants :

- *les briques naturelles de tonalité rouge;*
- *les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées);*
- *les chaulages, les crépis, les cimentages, et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair;*
- *les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur;*
- *les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux";*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2017 au 03/07/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/05/2017 : dépôt de la demande;

24/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/06/2017 au 03/07/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale, faisant l'objet de la demande, est implantée en retrait par rapport à l'alignement et présente une typologie de 3 façades. Elle se situe le long de la rue des Trois Rois, dans le tronçon final, à proximité de l'angle formé avec la rue de l'Yser implantée au Nord;
- Le bien présente un gabarit R+2+Toiture à versants. Il forme l'about d'une série de 5 constructions mitoyennes, implantées dans la perspective d'une zone verte;

- Du fait de la formation de l'angle de l'ilot, la parcelle est située dans les perspectives des terrains situés le long de la rue de l'Yser. Des jardins privatifs de dimensions modestes assurent la transition entre les 2 ensembles de maisons;
- La maison présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales sobres et épurées, représentatives de son époque de construction (1961). La façade principale opte pour un registre davantage horizontal, tandis que les façades latérale et arrière optent pour une lecture verticale et plus fermée;

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

- La transformation et l'extension de la toiture à versants afin de pouvoir y aménager une chambre à coucher supplémentaire;
- La transformation de la façade arrière en y aménageant une terrasse et un escalier vers le jardin situé en contrebas des espaces de vie;

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

- Le projet de transformation de cette maison unifamiliale de 160 m² vise à améliorer l'habitabilité et l'isolation thermique :
 - Les combles sont aménagés de manière à pouvoir accueillir un master bedroom avec une salle de bains qui était devenue nécessaire vu que la famille a déjà un enfant en bas âge. Le nouveau volume ainsi que ce qui reste de l'ancienne toiture seront isolés pour répondre et même dépasser les normes PEB actuelles;
 - Le bel-étage, situé au-dessus du niveau du jardin, est relié à celui-ci à l'aide d'un escalier métallique à l'arrière de la maison;
- Le projet propose la transformation de la toiture de l'immeuble afin d'en favoriser les qualités d'habitabilité, tout en préservant les espaces arrières et le jardin qui ne seront pas impactés par les transformations;
- La terrasse prévue au 1^{er} étage en façade arrière est limitée et s'inscrit dans le gabarit du mur héberge que forme la maison mitoyenne de gauche;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations au PPAS n°13) :
 - Le projet déroge à l'article II, 4 Toiture : a) "la toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis" :
 - En effet, le volume arrière présente une toiture plate car autrement il aurait été impossible, vu la faible hauteur sous combles existante, d'aménager aussi bien la chambre des parents que la salle de bains à cet étage. Or, le but du projet est justement de pouvoir laisser l'étage existant aux enfants, avec leur salle de bains (existante), deux chambres à coucher et un petit bureau de 6 m²;
 - Le toit plat permet la réalisation d'un volume intérieur avec une hauteur sous plafond de 2,50 m, strict minimum selon le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006;
 - Vu la typologie des volumes voisins, qui présentent souvent des lucarnes assez importantes à toit plat en façade arrière, le volume projeté s'inscrit harmonieusement dans le contexte bâti. En effet, l'extension s'inscrit dans une composition cohérente de volume de toiture;
 - Le projet déroge aux articles II, 4 Matériaux de Toiture : b) et 5 Matériaux de parement des façades : d) :
 - En effet, le matériau choisi pour le revêtement de toiture et de façade n'est pas le même que les matériaux utilisés par la maison voisine;
 - Cette différence est déjà visible dans la situation existante. Vu que le groupe de maisons allant du n°155 au n°163-165 est en retrait par rapport à l'avenue de Beersel et dans un cul-de-sac, l'application de ces articles du PPAS a été moins stricte que pour les bâtiments à front de l'avenue et sur les angles. C'est ainsi que la façade du n°155 est en briques jaunes et pierre de schiste, alors que celle du n°157 est en briques rouges et moellons de grès;
 - Actuellement, la façade du n° 155 porte 6 matériaux différents (hors menuiseries) : brique jaune, pierre de schiste brun-noir, lattes en PVC brun

moyen, encadrements de baies en béton architectonique de teinte claire et un redent en briques de parement brun foncé;

- Devant cette multitude de teintes, textures et matières, le projet propose l'unification dans un ton gris anthracite / noir qui s'accorde parfaitement avec les menuiseries et revêtements du rez-de-chaussée;
- Le projet propose donc de maintenir tous les matériaux existants de qualité : brique, pierre, béton architectonique et de remplacer les lattages PVC d'habillage de façade et de corniche avec des tuiles vernissées noires, plates pour un aspect moderne. Ce matériau a l'avantage qu'il peut être utilisé aussi bien en toiture qu'en façade, unifiant ainsi le volume "toiture" avec les parties existantes. Tous les raccords, habillage de corniche et zingueries seront réalisés en zinc prépatiné gris anthracite, pour s'accorder avec les tuiles plates et pour mettre en valeur les briques jaunes existantes;
- Les profils mitoyens de référence au sens du RRU sont, d'une part, celui du mitoyen de gauche, n°157, pour le profil le plus bas et, d'autre part, celui du n° 151 (à l'angle de la rue de l'Yser) pour le profil le plus haut;
- Le projet prévoit la rehausse des parties arrière et latérale du toit existant. De cette manière, le volume sous combles pourra abriter une chambre à coucher et une salle de bains. En façade latérale, le nouveau volume s'aligne au plan de la façade existante, formant ainsi un pignon ainsi qu'un gabarit qui ne dépasse pas le gabarit du voisin de droite, non mitoyen (151, rue des Trois Rois);
- Le nouveau gabarit projeté est également en-deçà de la limite de 3 m au-dessus du gabarit du voisin le plus bas, qui est le n° 157 (mitoyen de gauche);
- Le volume à toit plat en façade arrière n'est donc pas à assimiler à une lucarne mais bien à une rehausse (toute largeur de la façade arrière) au sens de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, auquel le projet se conforme;

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

La B.D.U.-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 19

Dossier CU 2017/2- Enquête n° 149/17

Demandeur : Monsieur John Buckens

Situation : avenue des Chênes, 61

Objet : démolir un bungalow existant et définir un cadre de prescriptions en vue de la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

Avis reporté en attente de :

- Une note justifiant la démolition : infiltration,...;
- Un reportage photographique intérieur ;
- La correction de l'implantation et la couronne de l'arbre repris à l'inventaire depuis le 1^{er} septembre 2017;
- La copie de l'acte notarié.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/09/2017
objet n° 20

Dossier 16-43274-2017 - Enquête n° 133/17

Demandeur : S.P.R.L. LDN - Monsieur Laurent Duffaut

Situation : Dieweg, 116

Objet : transformer un ancien garage en logement de deux chambres, en fond de parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43274-2017 introduite le 03/02/2017 par la S.P.R.L. LDN - c/o Monsieur Laurent Duffaut et visant à transformer un ancien garage en logement de deux chambres, en fond de parcelle sur le bien sis Dieweg, 116;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du Cimetière du Dieweg - Arrêté du 16/01/1997, mais que la nature des actes et travaux envisagés, situés à l'arrière du bâtiment principal, ne sera pas visible depuis ou vers le bien classé;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Une aggravation du problème d'occupation de l'intérieur d'ilot, qui présente les caractéristiques d'un espace vert;*
- *La poursuite de la politique de création de logements suite au premier cas voisin qui malheureusement constitue un regrettable précédent, sur lequel s'appuie évidemment le demandeur;*
- *Une augmentation du nombre d'habitant au m² dans ce quartier résidentiel par essence;*
- *Une augmentation de la fermeture de l'intérieur d'ilot par une exhausse des bâtisses;*
- *Une lacune d'information concernant les solutions techniques quant à l'érection de ce bâtiment sur un simple mur de clôture, tant au niveau de la stabilité, qu'à celui de l'hygiène et la salubrité d'un bien enterré, peu éclairé naturellement et peu ventilé;*
- *Concernant la mitoyenneté du 153 Wolvendael, le fonds du terrain ne sera plus un mur de 1m de haut, mais un immeuble de 2,50m de plus sur le reste de la mitoyenneté de fonds;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/02/2017 : dépôt de la demande;

12/04/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente de réception de :

- Plans et coupes supplémentaires permettant de mieux comprendre l'inscription du projet dans son contexte bâti et notamment en ce qui concerne les différences de niveaux par rapport aux terrains arrières;
- Plans et renseignements supplémentaires concernant les dispositions du bâtiment avant (nombre de logements, détails de l'ancien passage cocher,...);

28/08/2017 : réception de plans et d'informations complémentaires;

06/09/2017 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble de commerce et de logement faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long du Dieweg, face au cimetière classé du même nom;
- Le bien se compose d'un immeuble principal à rue comptant un rez commercial et 3 logements, et d'un bâtiment destiné à un garage en fond de parcelle;
- L'immeuble voisin de droite (n° 118-120) a fait l'objet d'une autorisation (PU 16-35851-2003) en vue de transformer les arrières-bâtiments en logement sur 2 niveaux;
- Les fonds de jardin des parcelles faisant l'objet de la demande et attenantes jouxtent les arrières de jardins des maisons de l'avenue Wolvendael;

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

- La transformation et l'extension (ajout d'un étage partiel) du garage arrière en vue d'y aménager un logement de 2 chambres à coucher;
- Le réaménagement de la cour intermédiaire entre l'immeuble principal et le bien faisant l'objet de la demande, en vue de l'affecter en jardin à l'usage du logement arrière;

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

- Le projet tire parti de la présence du garage en fond de parcelle, lequel n'est plus accessible en voiture du fait du réaménagement du hall des logements, et de l'entrée latérale du commerce du bâtiment avant;
- Le garage est distant de près de 12,50 mètres de l'immeuble avant et de 6,50 mètres de l'extension arrière du commerce (volume limité au rez-de-chaussée);
- Le projet s'inscrit dans la continuité de la transformation et de l'extension du logement en intérieur d'îlot, implanté sur la parcelle attenante de droite. Toutefois, le projet voisin visé s'est inscrit dans le bâti existant, tandis que la demande propose la création d'un niveau supplémentaire;
- Le garage visé présente sa façade principale orientée au Sud et dirigée vers la façade arrière de l'immeuble à rue;

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

- en matière de programme, le projet propose l'aménagement d'un logement de 2 chambres à coucher présentant peu de qualités d'habitabilité, réparti sur 2 niveaux et dont les espaces de vie profitent de l'orientation Sud, ainsi que du jardin intermédiaire. Ces options sont néanmoins impactées par la présence de l'immeuble à rue et plus particulièrement du commerce et de son extension abritant les chambres froides. Il a dès lors lieu de préserver la pérennité du commerce faisant face au Cimetière du Dieweg en proposant une affectation mixte en lieu et place du garage non rehaussé (atelier,...) ou en envisageant une extension du logement arrière mitoyen;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet tire parti d'une construction existante et de l'extension de l'atelier sur la parcelle voisine de droite, qui a permis l'aménagement d'un logement qualitatif. L'extension faisant l'objet de la demande est située en fond de parcelle, mais néanmoins proche des constructions et jardins voisins et nécessite des modifications aux murs mitoyens / séparatifs existants;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose d'aménager une petite surface de pleine terre au sein de la cour intermédiaire à l'usage du logement, ce qui ne participe que très faiblement à l'amélioration des qualités tant paysagères que bâties de cet intérieur d'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble est bien desservi en transports en commun et peut bénéficier, en soirée, des emplacements publics mis à disposition face au Cimetière du Dieweg;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande :
 - Propose de rehausser la construction existante d'un étage de 31,5 m², en le décalant de 190 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche, et de 90 cm en son centre en vue d'aménager 2 chambres à coucher aux proportions succinctes;
 - Présente, en situation existante, un gabarit de faible niveau, dont la rehausse aura un impact négatif envers l'intérieur de l'îlot, comme évoqué plus avant;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), la demande :

- Propose une extension au droit de la façade principale du garage existant et jusqu'en mitoyenneté arrière, laquelle jouxte la propriété sise au n° 153 de l'avenue Wolvendael, située en amont du projet, ce qui ne peut se concevoir, compte tenu de la configuration des lieux;

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

Qu'un projet alternatif pourrait s'envisager en :

- Implantant une fonction liée au commerce ou aux logements de l'immeuble avant (atelier, ...);
- Proposant une extension du logement arrière mitoyen,

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.