

Séance du 21 mars / Zitting van 21 maart 2017
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10002-2017
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 131-133
Demandeur : Association des Copropriétaires « Résidence Christiana »
(exploitation des chaudières, d'un parking couvert et d'une citerne à mazout)
- 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.807-2017
Situation : Avenue Coghen 278
Demandeur : MeGanck Gestion Syndic sprl (M. Meganck Stéphane)
(isoler et rénover les façades)
(Uniquement pour avis de la CC - PRAS – art.21 : bien situé en ZICHEE)
- 3) 036/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.836-2018
Situation : Chaussée d'Alseberg 856
Demandeur : Monsieur HEIJMANS Stéphane
(mettre en conformité un logement en intérieur d'îlot et diviser un immeuble en 2 logements)
- 4) 033/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.730-2017
Situation : Avenue Coghen 183
Demandeur : M. et Mme DONCK Cédric – VANDERSMISSEN Annick
(réaménager le jardin, construire une piscine (couloir de nage), reconstruire un garage existant pour emplacement de 2 véhicules)
- 5) 034/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.724-2017
Situation : Rue de la Fauvette 90
Demandeur : M. et Mme LEGROS-FRESU
(transformer et étendre le volume de toiture d'une maison et aménager une terrasse au niveau supérieur en façade arrière)
- 6) 029/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.780-2017
Situation : Rue Roberts Jones 30
Demandeur : ALL THE BEST sprl (M. Vitre Frédéric)
(modifier la toiture en toiture plate, ajouter un étage en recul, créer une terrasse au 3^{ème} étage)
- 7) 032/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.765-2017
Situation : Rue du Coq 104
Demandeur : Madame LARDINOIS Vanessa
(rénover et agrandir une maison uni-familiale mitoyenne)
- 8) 035/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.810-2017
Situation : Rue du Ham 94
Demandeur : Mesdames GOUZEE DE HARVEN Nathalie
& SABATIER Johanna
(rénover et transformer une véranda en extension à toit-plat)
- 9) 030/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.831-2018
Situation : Avenue René Gobert 15
Demandeur : Monsieur MARASTI Mathieu & GIULIANO Catarina
(transformer et agrandir une maison)

10) 031/18 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.748-2017
Ligging: Maretaklaan 24
Aanvraag: Mijnheer CROKAERT Daniel
(het bouwen een gebouw met twee appartementen aan de achterkant van het perceel)

11) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.877-2018
Situation : Rue de Stalle 40
Demandeur : CONCEPTION et DEVELOPPEMENT Immobilier sa (M. Seynave Léon)
(modifier le permis d'urbanisme 16-40557-2012 sur le site du Moulin Blanc)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.237 : bien situé en zone de protection d'un bien classé)

Divers / Allerlei :

Avis reporté de la CC du 10/01/2018 - Uniquement pour avis de la CC :

12) 266/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.620-2017
Situation : Chaussée de Saint-Job 214
Demandeur : Monsieur KLOPOTOWSKI Adam
(agrandir, rehausser et transformer une maison uni-familiales)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du mercredi 21 mars 2018
Objet n° 01
Dossier : PE-10002-2017

Objet	Demande de permis d'environnement de classe 1B
Dossier n°	PE-10002-2017
Situation	Avenue Jean et Pierre Carsoel 131-133, 1180 Bruxelles
Demandeur	Association des Copropriétaires "Résidence Christiana"
Objet	exploitation des chaudières, d'un parking couvert et d'une citerne à mazout
P.R.A.S.	zone d'habitation
Enquête publique	du 26/02/2018 au 12/03/2018 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique:

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- Il s'agit de la régularisation d'un parking couvert, d'une chaufferie et d'une citerne à mazout existants;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- Le rapport d'entretien de la chaufferie fait état de plusieurs remarques ;
- Le rapport du SIAMU comporte 9 remarques et 2 conseils ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- Se mettre en conformité avec les remarques émises dans le cadre de l'entretien de la chaufferie ;
- Se mettre en conformité avec les remarques émises par le SIAMU.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21 mars 2018
objet n° 2

Dossier 16-43807-2017

Demandeur : Monsieur Stéphane Meganck c/o MeGanck Gestion Syndic S.P.R.L.

Situation : Avenue Coghen 278

Objet : isolation et rénovation des façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43807-2017 introduite le 22/12/2017 par la S.P.R.L. MeGanck gestion Syndic et visant à isolation et rénovation des façades sur le bien sis Avenue Coghen 278;

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

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

- application de la prescription particulière du **PRAS**, portant sur la ZICHEE,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2017 : dépôt de la demande

21/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

21 mars 2018 : 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, comprend quelques commerces et équipements,
- Il est bâti en ordre fermé, implanté en recul,
- Le bâti présente de grandes disparités de gabarits et de styles architecturaux suivant les époques de construction,
- L'immeuble est fortement visible dans la perspective de l'avenue Brugmann vers la place Vanderkindere,
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par 2 lignes de tram en site propre,
- L'immeuble n°278 sur lequel porte la demande est situé à l'angle de l'avenue Brugmann et présente un gabarit important R+5+2 étages en recul,

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

- L'isolation des façades au moyen de plaques de pierre naturelle (2 cm) sur isolant (11cm),
- L'isolation des pignons avec un enduit sur isolant (12cm),
- La réfection de l'étanchéité et le remplacement des carrelages de revêtement des terrasses,
- L'isolation des ciels des terrasses en panneaux Eternit sur isolant de même teinte que les pierres naturelles,

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de la prescription particulière du **PRAS**, portant sur la ZICHEE, le projet respecte le caractère architectural de l'immeuble en maintenant de la pierre naturelle en parement;
- La demande est accompagnée de plans de détails qui illustrent une bonne étude de la mise en œuvre envisagée, en évitant les ponts thermiques;
- Elle participe à l'économie d'énergie;

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 21/03/2018
objet n° 03

Dossier 16-43836-2018 - Enquête n° 36/18

Demandeur : Monsieur Stéphane Heijmans

Situation : Chaussée d'Alseberg 856

Objet : mettre en conformité un logement en intérieur d'îlot et diviser un immeuble en 2 logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43836-2018 introduite le 31/01/2018 par Monsieur Stéphane Heijmans et visant à mettre en conformité un logement en intérieur d'îlot et diviser un immeuble en 2 logements sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 856;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2018 au 05/03/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/01/2018 : dépôt de la demande;

07/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/02/2018 au 05/03/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 1/02/2018 ;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

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 :
 - a) un habitat en ordre continu le long de la chaussée d'Alseberg, formé essentiellement d'immeubles mixtes comportant des commerces, des bureaux ou des activités productives au rez-de-chaussée et des logements aux étages,
 - b) des immeubles à affectation mixte en intérieur d'îlot et de gabarit moindre :
Il en résulte un tissu densément bâti et mixte, au sein même des îlots ;
- Dans ce quartier, la chaussée est caractérisée aussi par le passage de la ligne de tram 51 de la STIB ;
- Le bien se situe dans le tronçon compris entre la gare de Calevoet et le carrefour du Globe ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande présente en situation existante de droit :
 - a) Une maison unifamiliale à front de chaussée avec entrée cochère de gabarit R+2+toiture à versants ;
 - b) Un atelier en fond de parcelle de gabarit R+toiture à versants ;
- En situation existante de fait : l'immeuble à rue est divisé en 2 unités et l'atelier est transformé en 1 logement ;
- La parcelle ne présente pas de surface en pleine terre et est totalement minéralisée.

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

- La mise en conformité de la transformation de l'atelier en intérieur d'îlot en logement;
- La mise en conformité de la division de la maison située à front de voirie en 2 unités de logements :
 - 1 appartement 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - 1 appartement 2 chambres en duplex au 2^{ème} étage et sous toit ;
- L'aménagement d'un grand local commun et d'un local vélo au rez de chaussée directement accessible à tous depuis l'entrée via l'entrée carrossable;
- L'esthétique de la façade avant est conservée ;

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

- Bien que le dossier contiennent des photos de la présence de 3 compteurs datant d'avant 1992 pour la parcelle, les aménagements intérieurs des appartements situés au sein de l'immeuble avant ne répondent pas au bon aménagement des lieux, ni aux normes d'habitabilité et par conséquent ne peuvent légitimer la division en 2 unités;
- Le projet déposé propose d'améliorer l'aménagement intérieur de ceux-ci sans vraiment y parvenir. En effet, le projet propose l'aménagement d'un appartement 1 chambre au 1^{er} étage présentant un séjour avec cuisine d'une superficie de 28m², soit le minimum autorisé par le Règlement régional d'Urbanisme ;
- Cette maison, d'une largeur de façade de 6m et présentant 2 pièces en enfilades, possède des dimensions adaptée à une maison unifamiliale et doit le rester;
- Le logement aménagé au sein de l'ancien atelier présente lui, des aménagements intérieurs de qualité et peut dès lors s'envisager ;

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

- L'existence du logement en intérieur d'îlot peut se concevoir, d'autant que les caves et les locaux communs au rez-de-chaussée sont aménagés de manière à offrir toutes les commodités prévues dans le RRU aux occupants des deux unités qui cohabiteront sur la parcelle;
- Bien que l'immeuble se situe dans une zone relativement bien desservie en transport en commun, celui-ci ne possède aucun emplacement de parking.
- Le Règlement Régional d'Urbanisme n'impose pas de place de stationnement pour la création d'une habitation unifamiliale;
- Un logement supplémentaire au sein de l'immeuble côté rue engendrerait une dérogation supplémentaire qui ne peut s'envisager ;

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 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- La demande est compatible avec la zone dans laquelle elle s'inscrit;
- La demande permet l'aménagement d'un logement de qualité;
- La demande rejoint les objectifs du plan régional d'affectation du sol en ce qui concerne l'amélioration des qualités des intérieurs d'îlot. En effet :
 - le projet propose de créer deux zones en plein terre ce qui améliore l'aménagement paysager de cette parcelle;
- Le projet propose la reconversion de l'atelier arrière en logement unifamilial, tout en conservant le gabarit et les volumes de cette bâtisse;
- Le logement proposé présente de belles qualités d'habitabilité :
 - par l'aménagement des pièces de vie spacieuses ouvertes sur un jardin au rez-de-chaussée;
 - par la création, à l'étage, de 2 chambres sous toit;
 - L'entièreté de la parcelle est dallée en situation existante de fait et le projet proposé améliorant la situation peut s'envisager ;

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

- Ne pas diviser la maison à front de voirie en 2 unités ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de logement est conservé
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de réduire le nombre d'unités sur la parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou 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 la mise en conformité de l'immeuble situé à front de voirie doit respecter le délai suivant :

- les travaux doivent avoir débutés dans un délai minimum de 12 mois ;
- 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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/03/2018
objet n° 4

Dossier 16-43730-2017 - Enquête n° 33/18

Demandeur : Monsieur et Madame Cédric DONCK et Annick VANDERSMISSEN

Situation : Avenue Coghén 183

Objet : réaménager le jardin, construire une piscine (couloir de nage), reconstruire un garage existant pour emplacement de 2 véhicules

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43730-2017 introduite le 08/11/2017 par Monsieur et Madame Cédric DONCK - Annick VANDERSMISSEN, et visant à réaménager le jardin, construire une piscine (couloir de nage), reconstruire un garage existant pour emplacement de 2 véhicules sur le bien sis Avenue Coghén 183 ;

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

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° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- 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 :
 - profondeur d'une construction mitoyenne – article 4 ;
 - aménagement de la zone de cours et jardins – article 12 ;

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

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2018 au 05/03/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/11/2017 : dépôt de la demande

09/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

05/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/02/2018 au 05/03/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

21/03/2018 : 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 Technique de la Voirie émis le 07/03/2018 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets d'extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m².

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique) ;
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible ;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux à gérer :

Projet d'extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

Description du dispositif de gestion : le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit(vent) être accessible(s).

L'infiltration respectera les conditions suivantes:

- le projet ne peut pas être situé dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua et/ou dans une zone classée Natura 2000;
- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex.: terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun

d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet ne prévoit aucun dispositif de gestion des eaux pluviales alors qu'il tombe sous l'application de l'article 10 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux et que son taux d'imperméabilisation est bien supérieur à ce qui est indiqué sur les plans, étant donné que ceux-ci annoncent de manière fallacieuse 3 zones perméables pour un total de 44,15 m² alors que ces zones "perméables" sont situées entièrement sur sous-sol (!) et qu'aucun dispositif n'en recueille les eaux pluviales. Il s'avère, qu'en réalité, la quasi-totalité de la parcelle est imperméabilisée à l'exception de 11,87 m² (arbre et parterre, zone de recul non comprise).

Il est demandé de fournir un plan complémentaire de gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux.

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement: rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie: rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement: <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

Implantation altimétrique

Principes généraux :

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente ; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que la différence de niveau entre le sol des garages et le trottoir sera très importante (de 15 à 20cm). L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la différence de niveau ne pourra être rattrapée que sur le domaine privé, sans modification du profil en long du trottoir.

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.

L'implantation, tant planimétrique qu'altimétrique, du raccordement sera imposée par Hydrobru.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Piscine

Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.

Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+).

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur a l'obligation de construire – ou reconstruire – à ses frais le trottoir au droit de sa propriété, et ce peu importe l'état initial du trottoir. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier (si autorisé).

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir ; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie.

Quant à la présente demande:

Les plans omettent de renseigner le luminaire situé devant la parcelle, et qui devra être déplacé pour permettre l'accès au garage n°2.

Le déplacement de ce luminaire sera réalisé par SIBELGA, sur requête expresse du demandeur et à ses frais exclusifs.

Contacts :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Sibelga éclairage public: epov@sibelga.be.

Service Voirie communal / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, estenberg@uccle.brussels.

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 est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Coghen, non loin de l'entrée du Square Coghen, ensemble patrimonial préservé ;
- L'arrière du terrain jouxte ce square et est bâti par un garage privatif ;
- La maison voisine de gauche présente un gabarit plus bas, mais plus profond. Elle revêt des caractéristiques architecturales remarquables, mais présente également un état de délabrement ;
- Le bien sur lequel porte la demande présente les caractéristiques suivantes :
 - Le volume principal présente un gabarit R + 2 avec toiture plate.
 - Une annexe sur 3 niveaux se développe le long de la mitoyenneté de droite, laissant apparaître un important mur pignon le long de la mitoyenneté de gauche.
 - L'interstice est en partie comblé par une terrasse donnant accès au jardin depuis les espaces de vie situés au 1er étage ;
- La maison voisine de droite présente le même type de gabarit que l'objet de la demande en ce qui concerne sa hauteur. Par contre, cette maison présente, en façade arrière, une importante annexe sur 4 niveaux, s'avancant assez profondément dans le terrain, mais limitée en mitoyenneté opposée au projet ;
- La maison ainsi que les constructions voisines forment un ensemble de typologie et valeur patrimoniale cohérents ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente une zone de recul aménagée en jardinet paysager. Il présente également un beau jardin orienté à l'ouest ;

Considérant que le permis d'urbanisme 16-42278-2015 a visé la transformation et l'extension de la maison, et propose, notamment, le comblement d'une partie de l'espace libre le long de la mitoyenneté arrière, du côté gauche :

- Une extension au rez-de-jardin limitée en mitoyenneté de gauche, et de la même profondeur que l'immeuble voisin de gauche ;
- L'aménagement d'une terrasse en toiture de cette extension (prolongation de la terrasse existante), et nécessitant une rehausse du mur mitoyen de gauche de 160 centimètres de profondeur et 190 centimètres de hauteur, au droit de la terrasse voisine, ne répondant pas aux dispositions du Code Civil ;
- L'extension du bâti au 2ième étage arrière, et le long de la mitoyenneté de droite, inscrite en retrait et dans l'emprise du mur pignon existant de droite ;
- L'aménagement d'une terrasse non débordante au 1er étage arrière et à l'usage d'une chambre ;
- L'aménagement d'une terrasse au 2ième étage, également dans l'emprise des murs œillères existants, le solde de la toiture plate étant maintenu non accessible et aménagé en toiture verte ;
- L'isolation de la façade arrière et la recomposition de ses baies, ainsi que de la répartition entre pleins et vides ;
- Le projet n'intervenait pas en façade avant, maintenue dans son état d'origine ;

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

- L'aménagement de la zone de jardin arrière, en y prévoyant la construction d'une piscine non couverte et des terrasses périphériques ;
- L'extension du garage arrière afin d'y permettre 2 emplacements de stationnement couverts ;
- Le réaménagement de l'accès piéton depuis le garage arrière, vers la maison à travers le jardin ;

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

- Le projet consacre l'entièreté du jardin à un aménagement minéral et imperméable, alors que l'ensemble de cet intérieur d'îlot, dirigé vers le square Coghen, présente un aménagement paysager cohérent caractérisé par des jardins étroits de pleine terre ;

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

- En matière de programme, le projet propose l'aménagement d'un ensemble pratiquement exclusivement minéral, en lieu et place d'un jardin de pleine terre. Ces options nuisent à la lecture de la continuité des espaces non bâtis et aménagés de manière paysagère, et engendreront des nuisances sonores pour le voisinage. L'extension du garage arrière permettra d'aménager 2 emplacements de stationnement ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'étend que toute la profondeur de la parcelle, en opposition avec la typologie existante dans l'environnement immédiat ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande ne présente pas de zones de pleine terre ou réellement infiltrantes ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit l'aménagement de 2 emplacements de stationnement à l'arrière de la parcelle, accessibles par le Square Coghen, ce qui nécessite d'important travaux de ce côté, et le déplacement d'un appareil d'éclairage public ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande est en totale opposition avec les objectifs poursuivis par les Règlements Régionaux et Communaux en la matière ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'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 :
 - Le projet, de par ses options proposant des aménagements pratiquement exclusivement minéralisés ou imperméables, n'améliore pas les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot, caractérisé par des petits jardins de pleine terre et dépourvus de piscines ou terrasses invasives ;
 - L'aménagement proposé ne permet pas de profiter, ni de la présence de la terrasse, ni du jardin ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
 - Le projet propose :
 - D'une part un aménagement de la zone de jardin quasi exclusivement minéral et imperméable, alors que l'ensemble de cet intérieur d'îlot présente des aménagements paysagers qualitatifs ;
 - D'autre part, une façade exclusivement aveugle et percée par 2 portes de garage à la typologie peu qualitative, alors que le Square Coghen présente une cohérence patrimoniale en ce qui concerne le traitement de ces abords verticaux ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'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 :
 - profondeur d'une construction mitoyenne – article 4 : le projet s'étend sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle, que ce soit en ce qui concerne l'aménagement de la piscine, ou du garage arrière ;
 - aménagement de la zone de cours et jardins – article 12 : le projet ne s'intègre pas à la typologie des jardins environnants et ne conserve pas de zones de pleine terre ou réellement infiltrantes ;

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

- le projet propose, du côté du Square Coghen, des aménagements très peu qualitatifs, du fait de la prolongation des espaces dédiés au stationnement privatif. En effet, la lecture du mur de soutènement tient plutôt de l'alternance de pleins et de vides ;

- un projet alternatif supprimant la piscine et optant pour l'élargissement du garage existant, tout en conservant le rythme des pleins et des vides du côté du square pourrait éventuellement s'envisager ;
Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/03/2018
objet n° 05

Dossier 16-43724-2017 - Enquête n° 34/18

Demandeur : Monsieur et Madame LEGROS-FRESU

Situation : Rue de la Fauvette 90

Objet : transformer et étendre le volume de toiture d'une maison, et aménager une terrasse au niveau supérieur en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43724-2017 introduite le 31/10/2017 par Monsieur et Madame LEGROS-FRESU, et visant à transformer et étendre le volume de toiture d'une maison, et aménager une terrasse au niveau supérieur en façade arrière sur le bien sis Rue de la Fauvette 90 ;

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 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 ;
- 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 d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 6 – largeur de lucarne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2018 au 05/03/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/10/2017 : dépôt de la demande ;

13/12/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

09/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/02/2018 au 05/03/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

21/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- L'immeuble à 3 appartements fait partie d'un front bâti de typologie et gabarit similaire, soit R+2+toiture. il présente également une extension sur 3 niveaux, couverte par une toiture plate, en façade arrière ;
- Le rez-de-chaussée abrite un appartement 1 chambre, celle-ci étant dans la pièce à rue et les pièces de jour profitent du jardin en façade arrière ;
- Le jardin est entouré de murs et les voisins disposent de terrasses couvertes ;
- Le logement faisant l'objet de la demande est situé au 3^{ème} étage et se prolonge sous la toiture à versants. Il offre une habitabilité de 3 chambres à coucher ;

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

- Création d'une lucarne en façade arrière ;
- Aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension inférieure ;

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

- De par la création de la lucarne en façade arrière, les espaces de ce côté bénéficieront de meilleures qualités d'habitabilité ;
- La terrasse proposée occupe l'entièreté de la superficie de la toiture plate. De par sa configuration, elle ne répond pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes vers les parcelles voisines

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

- en matière de programme, le projet conserve la typologie du logement de 3 chambres à coucher ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit en façade arrière au niveau des volumes de toitures environnantes ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande n'y porte pas atteinte, vu qu'elle vise uniquement l'aménagement du logement supérieur ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la situation existante de droit est maintenue. L'immeuble ne dispose pas de garage privatif ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, cet aspect est sans objet en ce qui concerne la demande ;

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 :
 - L'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'ilot :
 - La terrasse projetée se situe au 3^{ème} étage d'un immeuble de logements et constitue, dès lors et vu les spécificités des lieux de cet habitat en ordre fermé, un promontoire envers l'ensemble de l'ilot ;
 - Les aménagements prévus le long des limites mitoyennes afin de tendre vers le respect des dispositions du Code Civil en matière de vues, ne sont pas pérennes et augmentent davantage l'impact de l'intervention ;
 - La profondeur prévue pour la terrasse, augmentent encore l'impact de cette intervention envers le voisinage et l'intérieur de l'ilot ;
 - 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 d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 6 – largeur de lucarne ;
 - le projet propose une extension de toiture sous forme d'une large lucarne. Néanmoins, vu la configuration des lieux, elle engendre peu de rehausses du côté des habitations mitoyennes, et, vu qu'elle s'inscrit en retrait par rapport au plan de façade arrière, elle ne portera pas atteinte au caractère paysager de l'intérieur de l'ilot, et ne pourra pas constituer un aspect intrusif envers les propriétés voisines. Les proportions de l'extension prévue au niveau des combles de la façade arrière permettent de conserver la lisibilité du versant de toiture concerné. De plus, les proportions de cette lucarne permettent un accès à la terrasse sans porter atteinte à l'habitabilité des chambres ;

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

- Limiter la profondeur de la terrasse à 4,00 mètres, en l'inscrivant en retrait de 190 cm de part et d'autre des limites mitoyennes ;
- Localiser le garde-corps au droit de la limite de la zone accessible de la terrasse réduite ;
- Aménager le solde non accessible de la toiture plate de manière paysagère (toiture verte extensive, graviers, ...) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements prévus pour le logement supérieur peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que certains aspects du projet seront davantage intégrés aux spécificités des lieux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des interventions sera réduit ;

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.

Les dérogations au Titre I du RRU, articles 4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/03/2018
objet n° 6

Dossier 16-43780-2017 - Enquête n° 29/18

Demandeur : Monsieur Frédéric Vitre All the Best S.P.R.L.

Situation : Rue Roberts Jones 30

Objet : modifier la toiture en toiture plate, ajouter un étage en recul, créer une terrasse au 3ème étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43780-2017 introduite le 13/12/2017 par la S.P.R.L. All the best c/o Monsieur Frédéric Vitre et visant à modifier la toiture en toiture plate, créer une terrasse au 3ème étage sur le bien sis Rue Roberts Jones 30;

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 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, §1, 2°, hauteur de la toiture qui prescrit « ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut, en ce que l'étage en recul est légèrement plus haut que les deux constructions voisines,
 - application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'**inventaire** du patrimoine immobilier,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02 au 05/03/2018 inclus, et :

- **l'absence de réclamation ou observation,**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/12/2017 : dépôt de la demande

15/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

30/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/02 au 05/03/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

21/03/2018 : 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 essentiellement résidentiel, mais comprend également un grand équipement dans l'îlot (Collège St Pierre),
- Dans ce quartier, la rue et sur ce tronçon, est principalement bâtie en ordre continu,
- La maison n°30 sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de maisons construites à la même époque,
- Elle présente un gabarit R+2+étage en recul surmonté d'une toiture à versant vers l'arrière,
- Le parcellaire est en oblique par rapport à l'alignement, les façades sont perpendiculaires au parcellaire de sorte que les différentes façades de cet ensemble sont légèrement décalées,
- Elles forment un ensemble architectural tant par l'implantation, le gabarit et les matériaux,
- Ces maisons présentent un gabarit R+2 à toiture plate, sauf le n°30 qui a été rehaussée d'une toiture à versant 1939 (permis d'urbanisme n°11474),
- La maison de droite (n°32) à toiture plate a été rénovée avec des châssis de teinte bleu,
- La maison de gauche (n°28) est un peu plus haute,
- Les deux maisons voisines sont moins profondes,
- Les jardins de ville sont séparés par des haies,

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

- La transformation de la toiture par la suppression de la partie en versants,

- Une légère rehausse de la toiture plate existante à l'avant et la prolongation de cet étage en recul sur l'ensemble de ce niveau,

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

- en matière de programme :
 - l'agrandissement du 3^{ème} étage permet l'aménagement de l'étage parental,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'étage en recul est aligné en façade avant à la façade de la maison de gauche en situation existant,
 - le projet rehausse légèrement la toiture afin de l'isoler thermiquement, tout en maintenant le niveau de l'acrotère existant et en reculant légèrement cette rehausse, ce qui permet de ne pas modifier la façade,
 - en façade arrière, il est aligné à la profondeur de la maison de gauche et de la maison de droite, ce qui crée un recul de la travée de droite,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le revêtement de l'étage en recul est revêtu en enduit, de même teinte que celui de la façade, maintenu et nettoyé,
 - les nouveaux châssis sont en aluminium de teinte blanche, comme ceux 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, la demande portant sur le non-respect de l'article n°6, §1, 2°, hauteur de la toiture, en ce que l'étage en recul est légèrement plus haut que les deux constructions voisines. Cette rehausse ne porte pas atteinte au bâti environnant,

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

- application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'**inventaire** du patrimoine immobilier, la demande respecte le caractère patrimonial de la maison et de l'ensemble en maintenant les châssis et portes existants. Pour atténuer la rehausse, la demande crée un petit recul, ce qui permet de ne pas modifier l'aspect de la façade avant de cet étage en recul. Le volume proposé est plus en harmonie avec le style architectural de cet ensemble de maisons,

Considérant qu'en séance, le demandeur informe de sa volonté de modifier légèrement sa demande sur 3 points:

- Créer un recul de la façade arrière afin de limiter les vues vers le jardin de gauche,
- Le long de la plateforme arrière, abaisser la hauteur du muret à 1,45 mètre,
- En façade avant, créer un recul de la rehausse de la toiture plate afin de ne pas modifier l'acrotère existante,

Considérant que la commission n'a pas d'objection sur ces modifications ;

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

- Supprimer le garde-corps en façade avant,
- Supprimer les plantations sur la plateforme avant,
- Prévoir une finition esthétique de la plateforme de type toiture verte extensive, galets, ...

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que la façade avant est davantage préservée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la plateforme avant ne peut être utilisée en terrasse,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier les formulaires en conséquence.

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 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/03/2018
objet n° 07

Dossier 16-43765-2017 - Enquête n° 032/18

Demandeur : Madame Vanessa LARDINOIS

Situation : Rue du Coq 104

Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43765-2017 introduite le 06/12/2017 par Madame Vanessa LARDINOIS et visant à rénover et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Rue du Coq 104;

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 la nouvelle annexe dépasse de 4,55m le profil de la construction voisine la moins profonde (n°102);

○ non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture qui prescrit "la toiture répond aux conditions suivantes : ne pas dépasser la hauteur ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut", en ce que la nouvelle annexe dépasse le profil de construction de la toiture voisine la plus haute (n°106) et qu'étant donné le dépassement en profondeur du profil mitoyen le moins profond de plus de 3m (n°102), la hauteur est également dérogatoire;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir (1912) 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 l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2018 au 05/03/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/12/2017 : dépôt de la demande;

15/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/02/2018 au 05/03/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/03/2018 : 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 Technique de la Voirie émis le 19/03/2018 et joint à la demande :

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

Descente d'eau pluviale en façade

Il est constaté que le projet comprend le placement d'une descente d'eau pluviale en saillie sur la façade, sans qu'il soit précisé si cette descente sera raccordée à l'égout existant ou s'il est prévu de rejeter les eaux dans le filet d'eau via une gargouille en fonte à placer dans le trottoir.

Ces deux cas de figure vont tous deux à l'encontre des buts poursuivis par le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux. En outre, la Commune s'efforce de proscrire le recours au rejet en filet d'eau car cette solution non pérenne pose à terme des problèmes en espace public en plus d'être en contravention avec l'article 15 du Règlement Général de Police.

Il est donc demandé de – a minima – raccorder la descente d'eau au réseau d'égout de l'habitation. A titre subsidiaire, il est suggéré de placer la descente d'eau à l'intérieur du bâtiment afin d'éviter les risques de dégradation et accessoirement pour des raisons esthétiques.

Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) de chaque habitation doit être raccordé individuellement au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.

L'implantation, tant planimétrique qu'altimétrique, du raccordement sera imposée par Hydrobru.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets d'extension d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m² ou de reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m².

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique) ;
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible ;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux à gérer :

Projet d'extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur

sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

Description du dispositif de gestion : le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit(vent) être accessible(s).

L'infiltration respectera les conditions suivantes:

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaillage (ex.: terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- b) Le maillage bleu (cours d'eau);
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

La reconstruction représentant moins de 30 m², elle ne tombe pas sous l'application obligatoire du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus.

Le demandeur est néanmoins vivement invité, puisqu'il est prévu de placer une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie de 3m³, de la remplacer par un modèle combinant la rétention pour réutilisation pour 1,5m³ à la rétention temporaire pour également 1,5m³, l'orifice de vidange de la partie "bassin d'orage" raccordé à l'égout ne pouvant dépasser un diamètre de 25 mm.

Contacts utiles :

Uccle, service de l'Environnement: rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie: rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur a l'obligation de construire – ou reconstruire – à ses frais le trottoir au droit de sa propriété, et ce peu importe l'état initial du trottoir. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier (si autorisé).

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir ; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie.

Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation (sopiraux) dans le trottoir ; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et sopiraux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 cm par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.

Quant à la présente demande:

Le revêtement du trottoir sera refait à neuf : les parties piétonnes seront revêtues de dalles 30x30x6 et délimitées par des bordures type IC2 de format 100x30x15 avec un chanfrein de 2x2.

Les carreaux de verre insérés dans le trottoir seront supprimés.

Contacts :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Impétrants / concessionnaires

Modalités :

En application des articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade (p. ex. câble coaxial de télédistribution, ancrages de caténaires, câbles de fibres optiques du réseau communal de surveillance par caméras...)

En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.

L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.

Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.

Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Contact : Service Voirie communal / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

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

Modalités :

Conformément aux dispositions de Titre III, Chapitre 2, article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme, l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voirie communale).

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Contrôle d'implantation

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans des calques différents et dans des teintes distinctes.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Occupation de l'espace public & Réservation de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.65.56, fcolans@uccl.brussels.

Réservation de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.brussels.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

Contact Osiris Commune : tél 02/348.65.56, fcolans@uccl.brussels.

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 est composée de maisons mitoyennes qui sont généralement composées d'un bâti principal de 2 pièces en enfilade et de diverses annexes ;
- La parcelle sur laquelle la maison s'inscrit est peu profonde et étroite (largeur façade = 4,00m) ;
- La maison (n°104) sur laquelle porte la demande :
 - Est implantée en ordre fermé à l'alignement, le long de la rue du Coq et face à son carrefour avec la rue des Poussins ;
 - Elle a été bâtie en 1912 suite à la demande de permis d'urbanisme (n°16-8393-1912) pour la construction d'une maison ;
 - Elle présente un gabarit R+1+Toiture à 2 versants ;
 - A l'origine elle ne possédait pas d'annexes et se composait de 2 pièces en enfilades ;
 - Son jardin s'étend sur deux niveaux, en effet le fond du jardin est 1,60m plus haut que la première partie de jardin ;
- Le plan de la situation de droit se présente comme suit :
 - Sous-sol : 2 pièces en enfilades constituent les caves ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur la pièce de séjour constituée de 2 pièces en enfilade ;
 - Un escalier part vers les étages depuis la pièce située côté jardin ;
 - Le jardin est accessible depuis cette même pièce ;
 - 1^{er} étage :
 - Deux chambres en enfilade avec une salle d'eau ;
 - Combles : grenier ;
- Les plans de la situation de fait se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé par rapport à la situation de droit ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur la salle-à-manger ;
 - Dans la seconde pièce en enfilade, il y a le séjour ;
 - Une annexe semble avoir été construite ultérieurement à la construction de la maison et qui contient la cuisine ;

- Depuis le séjour, part l'escalier vers les étages ;
- Un wc donne dans la cuisine ;
- Depuis le WC une sortie avec un escalier pour rejoindre le jardin dont la première partie est située 1,40m plus haut que le niveau du rez-de-chaussée ;
- 1^{er} étage :
 - l'escalier mène à un palier qui dessert une chambre ;
 - la chambre possède une salle-de-douche ;
- combles :
 - l'escalier et un palier qui mène à une chambre et un grenier ;
 - un plancher a été construit au-dessus de la chambre afin d'offrir une mezzanine au grenier. La hauteur sous-plafond est de 2,40m ;
 - la façade arrière a été rehaussée et offre un large bandeau de fenêtre au niveau du grenier ;
- La maison de droite (n°106) est plus récente (1990) et présente un gabarit R+2+Toiture à 2 versants. Elle est plus haute et son corps de bâti est plus profond. Elle présente également une annexe en façade postérieure ;
- La maison de gauche (n°102) est également ancienne et fait partie d'un ensemble de maison également implantées à l'alignement et ne présentant que 2 pièces en enfilades. Elle ne possède pas d'annexes. Elle présente le même gabarit et sensiblement la même hauteur ;

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

- La démolition de l'annexe existante de fait ;
- La reconstruction d'une annexe sur une double hauteur;
- Le réaménagement des espaces intérieurs de par la modification structurelle de baies intérieures ;
- La suppression d'une cheminée ;
- La démolition du plancher divisant les combles ;
- La rehausse de la toiture avec alignement sur la toiture du n°102 ;
- Le réaménagement du jardin et de ses niveaux ;
- La pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- Le remplacement des tous les châssis par de nouveaux plus performants ;
- Le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 3000l ;

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

- Le programme vise la rénovation d'une maison unifamiliale construite au début du siècle ;
- Le gabarit sera modifié de par la démolition et reconstruction de l'annexe et la rehausse de la toiture afin de l'aligner sur le profil de toiture de la construction voisine (n°102) ;
- La toiture, en mauvais état et faiblement isolée, est rehaussée afin d'offrir une hauteur confortable aux pièces d'habitation implantées dans les combles et sera alignée au profil de toiture de la construction mitoyenne la plus basse (n°102) ainsi que la corniche;
- La nouvelle annexe :
 - Est construite sur une double hauteur ;
 - est plus volumineuse et plus profonde que l'annexe existante de fait ;
 - elle présente une toiture en pente afin d'offrir également une prolongation sur la moitié de sa surface au sol pour le premier étage ;
 - elle est grevée de 2 fenêtres de toit ;
- le jardin est réaménagé, en modifiant le relief su sol, avec des gradins de différentes hauteurs afin d'ouvrir la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et de permettre plus d'éclairément ;
- les baies intérieures, dans les maçonneries portantes, sont agrandies afin de gagner de l'espace et de l'éclairément naturel ;
- les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis bois, de teinte bleue, afin d'augmenter les performances énergétiques et afin de rendre la façade plus cohérente ;
- les châssis en façade arrière sont remplacés par de l'aluminium, tout comme les nouveaux châssis de l'annexe ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur la cuisine ;
 - La salle-à-manger se situe dans la seconde pièce en enfilade ;
 - Depuis la salle-à-manger l'escalier inchangé vers les étages ;
 - Le salon est en communication avec la salle-à-manger et se situe dans la nouvelle annexe ;

- Une terrasse de 3m de profondeur, 37 centimètres plus haut, est accessible via le salon ;
- Au-delà de la terrasse, l'accès au jardin se fait via un escalier et des gradins plantés ;
- 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mène à une chambre, un WC, une salle-de-bain ainsi qu'à un espace bureau ;
 - L'espace bureau se situe en mezzanine dans le volume double hauteur de la nouvelle annexe, 36 centimètres plus haut que le niveau du 1^{er} étage ;
 - Le départ de l'escalier vers les combles est modifié afin d'accéder au bureau plus haut ;
- Combles :
 - L'escalier mène à une grande chambre avec dressing ;

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

- Le projet dans son ensemble propose une amélioration des qualités d'habitation, d'apport de lumière et de requalification des espaces dans cette maison dont la situation de fait était peu esthétique et obsolète ;

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

- en matière de programme :
 - la rénovation proposée est cohérente avec les normes actuelles d'habitation;
 - le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois ainsi que de la porte d'entrée, doit se faire en cohérence avec le dessin des baies, les divisions de la situation de droit ainsi que du cintrage et retrouver ses caractéristiques patrimoniales ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse de la toiture permet un aménagement confortable des combles, ainsi que la suppression d'un état de fait peu esthétique ;
 - d'autant plus que cette rehausse s'aligne sur le profil de toiture du voisin mitoyen le plus bas (n°102) ;
 - la nouvelle annexe, telle que projetée, pose cependant plus de désagréments pour le voisinage en matière de prise d'ensoleillement et de prise de vues ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la modification du relief du sol apporte un dégagement par rapport aux pièces d'habitation du rez-de-chaussée et permet un apport de vue et d'ensoleillement à ce rez-de-chaussée qui dans la situation existante de fait était fort enterrée ;
 - l'utilisation des gradins et d'un escalier permet une verdurisation d'une plus grande surface de jardin ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet propose l'implantation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 3000l ;
 - la descente d'eau pluviale répond aux prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et doit être déplacée à l'intérieur du bâtiment conformément à l'avis du service Technique de la Voirie ;

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 :
 - La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le dépassement de plus de 4m au rez-de-chaussée pourrait être envisagé, du fait des petits espaces existants de cette maison de deux pièces en enfilade;
 - La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) :
 - La nouvelle annexe dépasse la hauteur de l'annexe du voisin mitoyen le plus haut de droite (n°106) tout en ne lui portant pas préjudice du point de vue de l'ensoleillement étant donné l'orientation des parcelles ;
 - La hauteur de cette annexe est également dérogatoire par rapport au voisin mitoyen de gauche (n°102) et lui porte préjudice, d'autant plus le dépassement en profondeur de plus de 4m, d'un point de vue de la forte perte d'ensoleillement de la façade et concernant des prises de vue ;
 - Considérant que le voisin mitoyen de gauche (n°102) ne s'y oppose pas et pourra à son tour envisager l'agrandissement de son bien, la dérogation peut être envisagée ;
 - Et considérant que la construction d'une annexe sur une double hauteur avec une toiture en pente est indispensable pour permettre de chercher la luminosité manquante due à l'impact

de l'immeuble voisin de droite (n°106) et pour permettre d'agrandir de manière optimale les espaces de cette maison de très petites dimensions ;

- De par ces éléments la dérogation à la hauteur peut être envisagée

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

- Conserver, en façade avant, le cintrage pour les baies des étages, prévoir une imposte et deux ouvrants au niveau de la baie du rez-de-chaussée et à coordonner avec la porte dans des justes proportions ;
- Répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie :
 - Prévoir le raccordement de – a minima – la descente d'eau au réseau d'égout de l'habitation ;
 - Placer la descente d'eau à l'intérieur du bâtiment afin d'éviter les risques de dégradation ainsi que pour des raisons esthétiques ;
 - Supprimer les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau et les raccorder à l'ouvrage de temporisation ;
 - Privilégier, pour le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux, un modèle combinant la rétention pour réutilisation pour 1.5m³ à la rétention temporaire pour également 1.5m³, l'orifice de vidange de la partie « bassin d'orage » raccordé à l'égout ne pouvant dépasser un diamètre de 25mm ;
 - Insérer les orifices de ventilation de sous-sols dans le soubassement de la façade et non au niveau du trottoir ;
 - Supprimer les carreaux de verre insérés dans le trottoir étant donné que le revêtement de trottoir sera refait à neuf ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de réduire les dimensions de l'annexe, de modifier le dessin et la division des châssis remplacés en façade avant et de déplacer la descente d'eau pluviale;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit revenir à une situation de droit, que les impacts de la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme doivent être limités et que la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme soit supprimée;

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.

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 21/03/2018
objet n° 8

Dossier 16-43810-2017 - Enquête n° 35/18

Demandeur : Mesdames Nathalie & Johanna GOUZÉE DE HARVEN & SABATIER

Situation : Rue du Ham 94

Objet : rénover et transformer une véranda en extension à toit plat

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43810-2017 introduite le 22/12/2017 par Mesdames Nathalie & Johanna GOUZÉE DE HARVEN & SABATIER et visant à rénover et transformer une véranda en extension à toit plat sur le bien sis Rue du Ham 94;

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°57 SAINT-JOB/HAM (AR du 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en volumétrie;

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°IV.2.2.A.2. qui prescrit « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants) », en ce que la toiture proposée est plate,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02 au 05/03/2018 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2017 : dépôt de la demande

07/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/02 au 05/03/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

21/03/2018 : 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 constitué d'un ensemble de petites maisons construites en ordre fermé et implantées en recul, de gabarit R+1+TM, avec une lucarne en recul sur le brisis,
- Cet ensemble de constructions est très homogène par les gabarits (permis d'urbanisme 16-4294-1928 pour 11 maisons),
- En façade arrière, des avancées sur 2 niveaux présentent des façades pignons dont certaines ont été modernisées,
- Plusieurs maisons ont été étendues avec des vérandas,
- Dans ce quartier, la rue est desservie par le tram 92, le stationnement y est autorisé sur certains tronçons,
- La maison n°94 sur laquelle porte la demande comprend une véranda sur la largeur de la parcelle, comme les 2 maisons de droite,
- Les jardins sont séparés par des haies,
- La maison voisine de gauche n°92 a été rénovée et étendue avec une annexe à toiture plate (permis d'urbanisme 16-40196-2011),

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

- Le remplacement de la véranda par une annexe à toiture plate,
- La rehausse limitée de la mitoyenneté de droite,

- Le réaménagement du rez-de-chaussée en ouvrant les espaces avec la démolition des murs porteurs intérieurs,
- La rénovation des services aux étages,

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

- La demande améliore la qualité du bâti et l'esthétique de l'intérieur d'îlot,

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

○ en matière de programme :

- le rez-de-chaussée est réaménagé dans un esprit d'ouverture maximale des espaces sur la largeur de la parcelle,
- une terrasse est aménagée sur la toiture plate, inscrite entre l'annexe de l'étage et le mur mitoyen,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la superficie du bâti n'est pas modifiée,
- le mur mitoyen de droite est légèrement rehaussé pour exécuter la toiture plate,
- la hauteur de la toiture plate s'adapte à celle de la maison de gauche récemment transformée,

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

- la maison ne comprend pas de garage,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la façade arrière de l'annexe est proposée en enduit de teinte blanche comme la maison de gauche, récemment rénovée,

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'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la demande déroge à l'article n°IV.2.2.A.2. en ce que la toiture proposée est plate. Cette forme de toiture permet de créer un volume plus compact et en adéquation avec les exigences d'isolation thermique. En s'adaptant au gabarit de la maison de gauche récemment transformée, la demande recrée un ensemble cohérent en façade arrière,

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/03/2018
objet n° 9

Dossier 16-43831-2018 - Enquête n° 30/18

Demandeur : Monsieur et Madame Mathieu Marasti & Catarina Giuliano

Situation : Avenue René Gobert 15

Objet : transformer et agrandir une maison

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43831-2018 introduite le 24/01/2018 par Monsieur et Madame Mathieu et Caterina Marasti-Giuliano, et visant à transformer et agrandir une maison sur le bien sis Avenue René Gobert 15;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride Langeveld (AR du 15/04/1988) 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit « *La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants. Les toitures des constructions formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture). Dans les toitures à versants ; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente.* », en ce que la lucarne est plus large et que la salle de bains et le dégagement sont couverts par une toiture plate,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02 au 05/03/2018 inclus, et :

○ **l'absence de réclamation ou observation,**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/01/2018 : dépôt de la demande

21/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/02 au 05/03/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

21/03/2018 : 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 essentiellement résidentiel, mais l'intérieur d'îlot comprend des constructions liées aux activités sises chaussée de Waterloo,

○ La maison n°15 sur laquelle porte la demande se situe à l'angle de l'avenue René Gobert et la rue des Framboisiers,

○ Elle a été construite dans les années '50,

○ Le jardin est situé sur l'angle tandis que la maison est mitoyenne au n°13 de l'avenue Gobert, de gabarit R+2+T,

○ Elle présente un gabarit R+T et des combles non aménagés dans la pointe de la toiture,

○ La façade de l'avenue Gobert présente un pignon,

○ A l'alignement, la parcelle est fermée par une haie,

○ L'accès carrossable se fait par la rue des Framboisiers pour atteindre un garage situé à gauche de la façade principale,

○ La maison de droite (n°13) présente un gabarit R+2 à toiture plate,

○ La maison de gauche (n°16) rue des Framboisiers présente un gabarit R+1,

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

- L'agrandissement de la salle à manger en créant une large baie vitrée ouverte sur le jardin,
- Sur cet espace, au 1^{er} étage, l'aménagement d'un balcon, accessible par la salle de jeux-bureau,
- L'agrandissement des combles en vue d'aménager les espaces parentaux (chambre, dressing, salle de bains), par la création d'une large lucarne, permettant l'aménagement d'une chambre, et côté de la façade avant, l'aménagement d'une salle de bains et la prolongation de l'escalier hélicoïdal,

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

- La demande modifie la volumétrie au centre du pan de toiture donnant sur le jardin avant,

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

○ en matière de programme :

- au rez-de-chaussée, le projet étend la salle à manger,
- à l'étage, le projet permet une salle de jeux-bureau,
- les combles sont agrandis pour une chambre et une salle de bains,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le volume est modifié au centre du pan de toiture, par deux lucarnes superposées. Ce volume est alourdi par les balcons et leurs supports dissymétriques,
- le volume de liaison entre le faîte et le mur pignon de la construction voisine est agrandi au profit de la nouvelle salle de bains,

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 et l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la demande est non conforme à :
 - l'article n°3.5 en ce que la lucarne est plus large et que la salle de bains et le dégagement sont couverts par une toiture plate,
 - le projet apporte un élément architectural nouveau par rapport au style et au gabarit de la maison. Cette double lucarne en hauteur a un impact important en volumétrie, très visible du carrefour, alors que le pan de toiture de la maison exprime un volume réduit et sobre,
 - les balcons et leurs supports alourdissent la proposition volumétrique, et rend ce versant de la maison hybride,
 - le projet ne s'intègre pas au bâti existant,

Considérant qu'il y a lieu de réduire la volumétrie en vue de minimiser l'impact de la demande, et de mieux intégrer le projet au bâti existant, par exemple en plaçant la chambre contre le mur mitoyen en le rehaussant;

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

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 21/03/2018
objet n° 10

Dossier 16-43748-2017 - Enquête n° 31/18

Demandeur : Monsieur Daniel Crockaert

Situation : avenue du Gui, 24

Objet : la construction d'un immeuble pour deux deux appartements à l'arrière de la parcelle

AVIS

Vu l'absence des demandeurs et de l'architecte du projet, la Commission de concertation décide de reconvoquer les personnes concernées, et de reporter son avis à la Commission de concertation du 18 avril 2018 dans l'attente de pouvoir effectuer une visite sur place le 17/04/2018.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/03/2018
objet n° 11

Dossier 16-43877-2018 -

Demandeur : Monsieur Léon SEYNAVE Conception et Développement immobilier S.A.

Situation : Rue de Stalle 40

Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-40557-2012 sur le site du Moulin Blanc

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43877-2018 introduite le 22/02/2018 par Monsieur Léon SEYNAVE , visant à modifier le permis d'urbanisme 16-40557-2012 sur le site du Moulin Blanc sur le bien sis Rue de Stalle 40;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation couverte partiellement par une ZICHEE et la zone de protection du Parc Raspail classé, le long d'un espace structurant;

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 qui couvre partiellement le bien et les modifications d'esthétique des façades visibles depuis l'espace public ;
- application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'**inventaire** du patrimoine immobilier en attendant la publication de cet inventaire (art 333)

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/02/2018 dépôt de la demande

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

Considérant que le permis initial n° 16-40557-2012 a déjà fait l'objet de modifications structurelles (modifications de fenêtres et terrasses) et esthétiques, objet du permis n°16-42404-2015, situation de droit actuelle où les façades des bâtiments ABC et les maisons V1,V2 et V3 se sont vus traités en lamellé de bois de teinte noire

Considérant que les avis et conditions d'exécution des différents services communaux des permis en vigueur, ainsi que celui du SIAMU, restent d'application.

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

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

Considérant que les différents permis en vigueur prévoient un aménagement global du site pour 35 logements et 36 emplacements de parking, réparti comme suit autour de l'étang et dans les bâtiments existants:

- 3 nouveaux immeubles A,B,C implantés sur la gauche de l'étang, de gabarit R+2+étage en recul , avec sous-sol commun accueillant les parkings : une profession libérale est en outre implantée au rez-de-chaussée et à l'entrée du site;
- 3 maisons implantées en fond de parcelle V1, V2, V3;
- La transformation de la villa principale du « Moulin blanc » en petit immeuble à appartement (F);
- 2 maisons implantées dans les anciennes écuries (D);
- 1 maison dans le bâtiment des garages (E)
- Le maintien de l'ancien poulailler implanté derrière l'étang, réaffecté en local vélos ;
- L'aménagement d'un parc commun autour l'étang, avec zone de jeux pour enfants dans la partie du jardin entre l'étang et le mur d'enceinte de la propriété ;

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

- Elle conserve le programme du site, son étang et ses différents bâtiments ;
- Elle vise :
 - en ce qui concerne l'esthétique des nouveaux immeubles et maisons:
 - une modification de structure des bâtiments prévus en bois vers une structure en dur et blocs, pour une question d'entretien et de durabilité ;
 - une modification esthétique des façades, de sorte à :
 - y limiter l'usage du lamellé de bois et traiter le revêtement en enduit de teinte noire avec lamellé de bois vertical sous forme de tasseaux nettement plus espacé;
 - traiter les rambardes des balcons en garde-corps métalliques teintés noir (barreaudage vertical) au lieu du verre ;
 - des modifications de fenêtre qui conserve totalement le caractère architectural existant ;
 - des modifications intérieures au sous-sol afin d'optimiser les circulations une modification de la structure de la terrasse du bâtiment D ;
 - en ce qui concerne le bâtiment principal du « Moulin blanc » :
 - le remplacement des ardoises naturelles par des ardoises artificielles ;
 - une modification de matériau pour l'escalier d'accès extérieur de l'étage du, traité en grillage d'acier au lieu du verre ;
 - en ce qui concerne les abords :
 - La suppression du ponton/promenade de bois tout autour de l'étang pour des raisons de sécurité ;
 - L'ajout d'une cabine pour les impétrants à l'entrée du site, implantée derrière la haie de l'alignement ;
 - Le déplacement des emplacements des poubelles et des boîtes en conséquence ;

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

- Le programme général de ce site remarquable est conservé, ce qui en assure la pérennité et répond au bon aménagement des lieux ;
- Le projet conserve l'équilibre entre le bâti et les abords soignés, notamment en termes d'environnement : les aménagements des abords, hormis le ponton/promenade sont conservés et notamment les zones semi-protégées des contours de l'étang, au profit d'une faune et flore à protéger ;
- Les circulations extérieures sont piétonnes, hormis SIAMU, accès au garage souterrain et au parking existant dans le bâtiment E, ce qui assure la quiétude des lieux tant pour les futurs habitants que pour les riverains ;

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

- en matière d'esthétique :
 - Si la modification de structure en dur peut s'envisager, celle des façades, tant en ce qui concerne l'écartement du lamellé de bois que le remplacement des garde-corps des balcons porte atteinte au caractère minimaliste du projet et de son intégration dans le site : qu'il s'indique de maintenir les façades du permis n°16-42404-2015 ou d'opter pour un autre parti aussi franc à représenter en commission de concertation : en effet, le maintien partiel des tasseaux en bois nécessite de l'entretien et l'optique de crépis noir n'offre aucunement l'aspect du projet octroyé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la suppression du ponton/promenade, pour des raisons de sécurité, peut s'envisager, en conservant l'ensemble des zones de transition entre les espaces de jardin et l'étang;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'emplacement de parcage ajouté à l'entrée du site et non demandé dans le descriptif du permis n°16-42404-2015 ni en dérogation au RRU, titre I article 11, ne peut s'envisager et il s'indique de le supprimer sur les plans ;
 - le parking vélos doit laisser l'accès au bâtiment A libre, ce qui doit apparaître sur les plans ;
 - Les emplacements pour les poubelles doivent être compris dans un enclos de bois de sorte à assurer une intégration esthétique à l'entrée du site
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Tous les avis des services concernés par cette matière restent d'application
 - Les travaux de Vivaqua pour remettre les eaux de ruissellement dans l'Ukkelbeek comprennent le raccord de l'étang au réseau général et il s'indique de prendre contact avec eux et l'intégrer au projet ;

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

- En ce qui concerne la prescription particulière n°21 :
- la ZICHEE qui couvre partiellement la parcelle et la modification des façades visible depuis l'espace public, la modification apportée à leur esthétique porte atteinte aux qualités du projet autorisé par le permis N°16-43404-2016 et doit donc être revue ou faire l'objet d'une nouvelle proposition en ce qui concerne les matériaux mis en œuvre et qui sera représentée en commission de concertation ;
- Les autres modifications plus minimes s'intègrent au caractère du projet ;
- En ce qui concerne l'application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT (demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier en attendant la publication de cet inventaire) :
- Le remplacement des ardoises existantes par des ardoises artificielles pour le bâtiment principal du « Moulin blanc » peut s'envisager du fait de la conservation des caractéristiques esthétiques et patrimoniales du bien ;

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

- Soit conserver le bardage en bois initialement prévu pour les façades des nouveaux immeubles et maisons, soit opter pour un matériau plus qualitatif et durable;
- supprimer l'emplacement de parcage ajouté à l'entrée du site et non demandé dans le descriptif du permis n°16-42404-2015 ni en dérogation au RRU, titre I article 11,
- Intégrer le rangement poubelle à l'entrée du site dans un enclos en bois ou entouré de haies ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'avis de la commission de concertation ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

- Tous les avis des services communaux des permis en vigueur, ainsi que celui du SIAMU restent d'application ;

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 21/03/2018
objet n°12 DIVERS

Dossier 16-43620-2017 - Enquête n° 266/17

Demandeur : Monsieur Adam KLOPOTOWSKI

Situation : Chaussée de Saint-Job 214

Objet : agrandir, rehausser et transformer une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43620-2017 introduite le 04/08/2017 par Monsieur Adam KLOPOTOWSKI et visant à agrandir, rehausser et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 214;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°29 bis - Quartier Clijveld (A.G.R.B.C 12/07/2007) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- 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°0.6 Constructions existantes qui prescrit "l'extension ne dépasse pas 20% du volume bâti existant", en ce que l'extension d'un étage avec toiture à versants et la création de l'annexe augmentent le volume bâti existant de plus de 20% ;
 - non-respect de l'article n°2.3 Aspect et matériaux qui prescrit "l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. Les toits sont en matériaux naturels ou artificiels de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins", en ce que la tuile prévue pour la nouvelle toiture à versants est de teinte noire en opposition des toitures avoisinantes de teinte rouge ;
 - non-respect de l'article n°2.3 Aspect et matériaux qui prescrit "les lucarnes ont maximum 1,60 de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales est de minimum 1m", en ce que les lucarnes en façade avant et arrière ont une largeur de 2,90m et en ce que la lucarne en façade arrière ne respecte pas la distance d'un mètre minimum par rapport à la limite mitoyenne de droite;
 - non-respect de l'article n°3.3 Gabarit des annexes qui prescrit "la hauteur maximale des annexes est de 3m sous corniche", en ce que l'annexe à une hauteur de 3,19m ;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 – Hauteur de toiture du Titre I du RRU 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 l'annexe dépasse les deux profils de toiture des constructions mitoyennes ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 10/01/2018, a reporté son avis;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/08/2017 : dépôt de la demande;

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

11/12/2017 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2018 : 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 ou de petits immeubles à appartements implantés en ordres ouvert ou semi-ouvert ;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'immeubles présentant des gabarits variables entre des R+1+toiture à versants et R+2+toiture à versants ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est une des plus étroite et des moins profonde ;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - est bâtie en mitoyenneté suite à une demande de permis d'urbanisme (n°16-6875-1932) introduite en 1932 ;
 - elle présente un gabarit R+1 et toiture plate ;
 - les deux façades semblent avoir subi des modifications majeures qui dénaturent totalement leurs valeurs patrimoniales :
 - la façade avant a été recouverte de crépi ;
 - la baie de la fenêtre de la chambre a été modifiée, la partie basse centrale a été supprimée et les châssis bois ont été remplacés par du PVC blanc;
 - son pignon a été supprimé ;
 - la porte d'entrée en bois a été remplacée ;
 - suite à la construction d'une annexe la façade arrière du volume principal a été recouvert d'ardoises ;
 - la zone de recul a été modifiée avec le cheminement d'accès mais reste pour sa majeure partie plantée ;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol : une grande cave ;
 - Rez-de-chaussée :
 - l'entrée se fait sur un hall qui mène à une salle-à-manger et la cuisine ;
 - la cuisine donne accès à un hall comportant l'escalier et une sortie vers le jardin ;
 - 1^{er} étage :
 - l'escalier mène à une petite chambre ;
 - depuis cette chambre, un accès vers une seconde chambre légèrement plus grande ;
- Dans la situation de fait :
 - le rez-de-chaussée a été grevé d'une annexe contenant une cuisine et une salle-de-bain. Le hall d'entrée mène vers un espace living et la sortie vers le jardin se fait depuis la cuisine ;
 - la toiture de cette annexe est plate et inaccessible ;
- La maison mitoyenne de droite (n°216) présente une façade de même hauteur avec un gabarit R+1+Toiture à versants. Son corps de bâti principale est plus profond et elle présente également une annexe profonde ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°212) présente une façade moins haute, un étage en recul avec une large lucarne et une toiture à versants ;
- Les deux maisons mitoyennes sont plus haute ;

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

- La démolition d'une annexe existante de fait et la création d'une nouvelle annexe en façade postérieure ;
- La démolition de la quasi-totalité du cloisonnement intérieur et la construction de nouvelles cloisons;
- La rehausse d'un étage ;
- L'abaissement du plancher du premier étage ;
- La pose d'une toiture à versants en tuiles plates de teinte noire avec lucarnes avec un revêtement « Trespa » de teinte gris en façade avant et arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse sur trois mètres de profondeur en façade arrière ;
- La pose d'un cimentage blanc cassé en façade arrière ;
- La modification des baies en façade avant et arrière et pose de châssis en alu de teinte gris foncé ;

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

- Le programme prévoit la transformation d'une maison unifamiliale existante par l'ajout d'un nouvel étage avec toiture à deux versants, la démolition et reconstruction d'une nouvelle annexe en façade arrière et le réaménagement complet des différents niveaux ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : le local cave est légèrement rénové ;
 - Rez-de-chaussée :
 - l'entrée se fait sur un hall qui dessert une toilette et l'espace de vie ;
 - on accède directement dans une cuisine ouverte avec un petit cellier ;
 - une porte donne accès à l'escalier qui descend vers le sous-sol et a côté, le départ de l'escalier vers les étages ;
 - en partie centrale, une salle-à-manger ;
 - le salon se situe côté jardin en communication avec une nouvelle terrasse et le jardin ;
 - 1^{er} étage : l'escalier et le palier qui dessert deux chambres et une salle-de-bain avec WC et un local de rangements ;
 - 2^e étage :
 - l'escalier et le palier avec un espace tampon qui mène à une terrasse en façade arrière ;
 - depuis cet espace, un accès vers une salle-de-bain avec WC et une chambre principale ;

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

- De manière générale, le projet répond aux besoins actuels d'un logement unifamilial et répond aux normes prescrites dans le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Toutes les transformations intérieures améliorent les qualités d'habitabilité ;

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

- en matière de programme :
 - la situation de fait ne répond pas aux normes actuelles d'habitation mais elle constitue une amélioration des qualités spatiales par rapport à la situation de droit ;
 - le projet, malgré les dérogations sollicitées, améliore le confort de vie et les circulations, les surfaces minimales des pièces d'habitations et les apports de lumière ;
 - cependant, la situation de fait a appauvri cette façade aux caractéristiques patrimoniales et le projet ne fait qu'aggraver cette situation ;
 - la chambre principale au second étage n'a pas la superficie nette éclairante exigée. Cependant il est difficile de prévoir une lucarne suffisamment grande sans déroger et aux prescrits du PPA et du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - la terrasse au second étage, en façade arrière ne respecte pas le Code civil en matière de servitudes de vues, il y a lieu de trouver un accord entre voisins ou de prévoir les reculs nécessaires afin de supprimer les vues droites et obliques ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La rehausse d'un étage avec toiture à versant s'aligne sur le profil de toiture de la construction mitoyenne de droite (n°216) sans pour autant dépasser de plus de 3m le profil de toiture de la construction mitoyenne de gauche (n°212) ;
 - La nouvelle annexe dépasse cependant la hauteur de toiture de l'annexe de la construction mitoyenne (n°212) la plus haute et constitue de ce fait une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - mis à part l'aménagement d'une terrasse de 3m de profondeur au niveau du jardin, le projet ne prévoit aucun réaménagement des zones de jardin et de recul ;

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, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppa) :
 - Dérogation à l'article 0.6. Constructions existantes :
 - la maison existante est moins haute et moins profonde que les maisons environnantes. Les maisons mitoyennes présentent le même gabarit mais utilisent leur toiture pour un niveau supplémentaire ;
 - qu'il s'agisse de la situation existante de droit ou de la situation existante de fait, la maison ne répond pas aux normes d'habitabilité actuelles, les circulations sont peu aisées et les espaces n'ont pas leur accès propre ;

- l'augmentation de plus de 20%, peut s'envisager étant donné la configuration des lieux et étant donné l'amélioration significative de l'utilisation des espaces afin de rendre cette maison habitable par une famille et ceci sans nuire au voisinage;
- Dérogations à l'article 2.3. Aspect et matériaux :
 - La teinte de tuiles noire prévues est non seulement fort imposante mais n'est pas en harmonie avec les teintes brun-rouge des toitures des maisons environnantes. De ce fait, il y a lieu de proposer une teinte plus en harmonie et pour le revêtement de toiture ainsi que pour le revêtement des lucarnes tel que le prévoit le PPAS ;
 - La lucarne en façade avant répond aux prescrits du PPAS au niveau du recul d'un mètre minimum à prévoir par rapport aux limites mitoyennes, cependant elle ne répond pas à la largeur maximale d'1,60m. Malgré la largeur de lucarne prévue de 2,90m, la surface nette éclairante reste insuffisante pour la chambre. Il serait dommage de réduire cette lucarne suivant la largeur maximum à respecter suivant le PPAS, cela impliquerait une aggravation à l'insuffisance au niveau de la surface nette éclairante suivant l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et constituerait une perte du confort au niveau de l'habitabilité. D'autant plus que le recul d'1 m minimum est largement respecté, minimisant ainsi les impacts sur les maisons voisines ;
 - Par contre la lucarne en façade arrière, ne servant pas le même type d'espace habitables, n'a aucune justification de dépasser la largeur prescrite ni de ne pas répondre au recul d'1m par rapport aux axes mitoyen ;
- Dérogation à l'article 3.3 Gabarit des annexes :
 - La hauteur de l'annexe dépasse les 3m maximum exigés au niveau des prescrits du PPAS ;
 - Cependant, étant donné les normes de hauteur sous plafond et les exigences de performances énergétiques actuelles à respecter, il est impossible de se maintenir à une hauteur inférieure à 3m ;
 - D'autant plus que le dépassement est de moins de 20cm ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - les raisons d'envisager la dérogation à l'article 3.3 du PPAS, sont également valable pour répondre à la dérogation à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - D'autant plus que le dépassement en hauteur n'induit que peu d'impact sur le voisinage étant donné l'orientation et la faible hauteur du dépassement (une quarantaine de centimètres) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Les modifications effectuées au cours du temps au niveau de la façade avant, sont de manière significative, préjudiciable au caractère patrimoniale communal de la maison et constituent une dévalorisation considérable ;
 - le projet, tel que prévu, n'apporte aucune amélioration et contribue à l'appauvrissement du langage architectural de cette maison de 1932 ;
 - il y a lieu de revoir le projet au niveau de la façade avant en rétribuant à cette ancienne façade, dans la mesure du possible, et de revoir la volumétrie des extensions afin de respecter les caractéristiques de la construction d'origine ;
 - Cependant, au regard des éléments neufs apportés suite à la commission de concertation du 10/01/2018, tel qu'un reportage photographique des sondages réalisés, il apparait que l'enduit posé en façade avant, au cours du temps, ne peut s'enlever sans endommager de manière irréversible la façade originelle ;
 - Malgré cet état de fait, dans la mesure du possible, que ce soit au niveau de la rétribution du fronton, du maintien des formes des baies de façade, il y a lieu de ne pas aggraver cette situation d'appauvrissement du langage architectural de la façade ;

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

- Améliorer le langage de la façade avant en lui rétribuant, dans la mesure du possible, ses caractéristiques d'origine typique du langage architectural des années 30 (suivant les plans de la situation existante de droit), par exemple en :
 - se rapprochant de la situation de droit au niveau des ouvertures en façade avant ;
 - conservant la baie du rez-de-chaussée en façade avant ;
 - prévoyant un traitement de façade afin de lui rendre un dessin se rapprochant de la situation d'origine au niveau des bandeaux et des linteaux de fenêtres ;

- retrouvant le caractère de l'acrotère d'origine en façade avant ;
- prévoyant des châssis bois de teinte naturelle en cas de remplacement des châssis existant ainsi que pour les nouveaux châssis ;
- Proposer une rehausse à toiture plate compris dans le volume de toiture de la maison mitoyenne de droite et en maintenant un recul par rapport à la façade avant et l'acrotère restitué d'au moins 1,50m ;
- Supprimer, de ce fait, les revêtements de toiture et lucarnes dérogatoires de la demande ;
- Respecter le Code civil en matière de servitude de vue au niveau de la terrasse arrière au second étage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement du traitement de la façade avant et d'intégrer le nouveau volume en toiture au mieux par rapport à la façade existante ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le traitement de façade ainsi que le nouveau volume en toiture doivent être réétudiés ;

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.U.P.- D.U. s'abstient.