

Séance du 26 septembre 2018 / Zitting van 26 september 2018
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.784-2017
Situation : Avenue de la Petite Espinette 8
Demandeur : ASYAL & Société FONCIERE INTERNATIONALE sa (M. Landman)
(Démolir une maison existante et construire une nouvelle villa avec annexe)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire-art.333 du CoBAT)
 - 2) 140/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.993-2018
Situation : Avenue des Archères 15
Demandeur : Monsieur OGER Pascal
(Mettre en conformité le changement d'affectation d'un flat en cabinet médical)
 - 3) 153/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.047-2018
Situation : Rue Vanderkindere 440
Demandeur : DLFR sprl (M. Fransolet Christophe)
(Changer l'affectation du RDC d'un immeuble, d'un atelier de menuiserie en un espace horeca traiteur/table d'hôtes)
 - 4) 141/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.021-2018
Situation : Rue du Ham 24
Demandeur : Monsieur d'AUBREBY Michel
(Agrandir et rénover un immeuble à appartements et mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en logement)
 - 5) 132/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.941-2018
Situation : Rue Langeveld de 23 à 25
Demandeur : M. & Mme BEDORET Grégoire et CHAMAND Emmanuelle
(Agrandir et rénover une habitation uni-familiale existante)
 - 6) 144/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.989-2018
Situation : Rue Engeland de 172 à 174
Demandeur : EPIVORE sa (M. Grare Pascal)
(Remplacer la marquise de protection et mettre en place un auvent en ferronnerie comme protection de la terrasse existante d'un restaurant)
 - 7) 143/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.029-2018
Situation : Avenue Wellington 125
Demandeur : Madame CARNOY Coline
(Rénover et agrandir une maison uni-familiale avec piscine extérieure)
 - 8) 152/18 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.926-2018
Ligging: Horzelstraat 348
Aanvrager: Dhr. en Mevr. DE SMET Alfons en SUYS Christiane
(Het verbouwen en uitbreiden van een ééngesinswoning en herinrichten van de bijgebouwen aan de achterzijde van het perceel)
 - 9) 146/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.445-2017 (art.126/1)
Situation : Rue du Coq 71
Demandeur : M. et Mme JASPAR Arnaud et MERLIN Delphine
(Transformer et étendre une maison uni-familiale)
-

- 10) 151/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.970-2018
Situation : Rue Vanderkindere 167
Demandeur : Madame BOTTE Elodie
(Régulariser la transformation d’une maison uni-familiale avec commerce en 3 logements et maintien de l’activité commerciale, projet d’extension du volume de toiture, et régulariser les aménagements extérieurs (jacuzzi et abri de jardin)
- 11) 138/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.013-2018
Situation : Chaussée de Saint-Job 628
Demandeur : Monsieur CULCASI Gaetano
(Mettre en conformité la situation existante d’une maison existante d’une maison uni-familiale : création d’un étage supplémentaire couvert par une toiture plate (datant de l’époque de la construction de l’immeuble), extension du rez-de-jardin sous forme d’une véranda, remplacement des châssis de la façade principale, réaménagement du logement aux étages et création d’une terrasse (1^{er} étage arrière), isolation de la façade arrière, aménagement d’une piscine non couverte et imperméabilisation du jardin arrière, construction d’un abri de jardin et local technique en fond de parcelle)
- 12) 145/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.004-2018
Situation : Avenue de Messidor 178
Demandeur : Monsieur HAGON Gauthier
(Rénover et agrandir un immeuble de rapport)
- 13) 142/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.885-2018
Situation : Chaussée de Waterloo de 1477 à 1481
Demandeur : ADOLPHE MAX 28 sprl (M. Misthos Vassilios)
(Démolir 2 immeubles mixtes et construire un immeuble comprenant une surface commerciale de 941m², 15 logements et 24 emplacements de stationnement)
- 14) 150/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.051-2018
Situation : Avenue de Foestraets 81
Demandeur : M. et Mme Oren BEN ITSHAK et SAYAKA Florence VLOEBERGHS
(Démolir et reconstruire une maison uni-familiale)
- 15) 136/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.954-2018
Situation : Rue Victor Allard 191
Demandeur : M. & Mme THEUNISSEN Thibaut et MONSEL Amandine
(Démolir et reconstruire une annexe en façade arrière au rez ; remplacer les châssis ; isoler partiellement la façade arrière ; rehausser les murs mitoyens côté jardin)
- 16) 137/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.956-2018
Situation : Avenue des Eglantiers 33
Demandeur : GREENWICH sa (M. De Coster Jean-Paul)
(Démolir une maison existante (période de construire 1974) et construire 2 villas uni-familiales)
- 17) 134/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.939-2018
Situation : Clos Jean-Pierre de Launoit de 3 à 4
Demandeur : ENGELAND DEVELOPMENT sa (M. Graas Laurent)
(Construire un immeuble de 16 appartements avec sous-sol pour avec 24 emplacements de parking (20 places de voiture + 4 places motos) – lots B2

- 18) 139/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.033-2018
Situation : Chaussée d’Alseberg 965
Demandeur : CATIMO sprl (M. de Sauvage Yves)
(Régulariser la transformation et l’extension d’un immeuble, la création d’un logement supplémentaire en duplex aux dernier niveaux et l’aménagement d’une terrasse à l’arrière pour le logement du 1^{er} étage)
- 19) 133/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.069-2018 (art.177)
Situation : Avenue du Prince d’Orange 35A
Demandeur : Ambassade du Royaume de Bahreïn (M. Abdulkhalia Saeed)
(Etendre et rénover une maison uni-familiale en ce qui concerne l’extension du rez-de-chaussée (séjour) et le réaménagement du 1^{er} étage (permis modificatif du permis initial 16/PFD/635736)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 01

Dossier 16-43784-2017

Demandeur : S.A. ASYAL et Société Foncière Internationale - Monsieur Alain Landman

Situation : avenue de la Petite Espinette, 8

Objet : démolir une maison existante et construire une nouvelle villa avec annexe

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43784-2017 introduite le 18/12/2017, modifiée (indice A du 14/06/2018 et nouveaux documents datés du 22/06/2018) en application de l'article 126/1 du CoBAT le 28/06/2018 par la S.A. ASYAL et la Société Foncière Internationale c/o Monsieur Alain Landman et visant à démolir une maison existante et à construire une nouvelle villa avec annexe sur le bien sis avenue de la Petite Espinette, 8;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - SUD-EST (AG du 10/06/1993) et ne sollicite pas de dérogation à ce plan;

Que les prescriptions du PPAS restent d'application;

Considérant que la demande se situe sur les 2 lots du permis de lotir (PL) n°552 du 06/10/2016 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 06/10/2016 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et ne sollicite pas de dérogation à ce permis;

Que le permis de lotir reste d'application tant que celui-ci n'est pas modifié (article 2.1);

Considérant que les mesures particulières de publicité seraient requises pour les motifs suivants 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°1.3 dernier alinéa qui prescrit « Les constructions implantées au-delà de 40 mètres de l'alignement, sont soumises aux règles d'implantation pour les lots de fond, article 2.3.3. (L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 mètres de celle-ci.) », en ce que le recul d'implantation de 10 mètres n'est pas respecté sur le lot 2;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir:
 - non-respect de l'article n°3.3 qui prescrit « Dans cette implantation, l'occupation du sol est limitée à 16.66 % en hors sol », en ce que pour le lot 1, l'emprise est 17,58 %;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en raison de l'article 207, §1, al.4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (article 333);

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2017 : dépôt de la demande;

22/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis de VIVAQUA du 17/09/2018;

Vu l'avis du service Vert du 28/08/2018 :

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

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 9 arbres de haute-tige de 50 à 315 cm de circonférence.*
- *Ces abattages concernent trois hêtres, trois ifs, deux thuyas et un orme.*
- *Le projet prévoit la conservation de 51 arbres de haute-tige de 50 à 455 cm de circonférence.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 2 hêtres de dimensions inconnues. Le Service Vert impose la replantation de 7 arbres supplémentaires d'une force de 18/20 cm de circonférence minimum à la plantation.*
- *Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- *Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*

Massifs de plantations:

Modalités:

- *Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.*
- *Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- *Arbustes: Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.*

Toitures vertes:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées*
- *Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.*
- *L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier,...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.*

Zone de protection des arbres:

Modalités:

- *Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

Zones de recul:

Modalités:

- *Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.*

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation 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 est résidentiel, peu dense, constitué de grandes parcelles comprenant de grands arbres,
- Dans ce quartier, l'avenue est étroite et le paysage largement arboré, de sorte que les constructions ne sont pas visibles de l'espace public,
- Le bâti environnant de la parcelle sur laquelle porte la demande est constitué de villas à 4 façades unifamiliales ou à appartements, implantées sur de très grandes parcelles verdurisées,
- Le plan particulier d'affectation du sol affecte la partie sud du territoire qu'il couvre en zone de parc résidentiel, dans laquelle les parcelles doivent présenter une contenance minimale de 25 ares,
- La grande propriété (56 ares et 50 centiares) sur laquelle porte la demande et située à l'angle de l'avenue de la Petite Espinette et de l'avenue d'Hougoumont était initialement constituée de deux parcelles cadastrales formant une entité au sens urbanistique, dont :
 - celle sur laquelle est bâtie de la maison sise avenue de la petite Espinette, 8, qui est cadastrée section H, N°55/02/R27, cette maison étant une villa élégante et cossue du début du siècle passé,
 - celle sur laquelle est bâtie la dépendance (conciergerie aménagée en logement indépendant), sise avenue d'Hougoumont, 15A, de bien moindre contenance, qui est cadastrée section H, n°55/02/S27,
- Le permis de lotir a redistribué le sol en 2 lots d'une superficie respective de 28 ares et de 28 ares et 50 centiares, ce qui permet d'envisager la vente en lots et une densité jusqu'à 4 logements par lot,
- Les grands arbres présents se situent en périphérie et en lisière de la propriété, l'intérieur du jardin étant plutôt dégagé,
- Ils sont cependant d'une telle ampleur que le permis de lotir en a tenu compte pour assurer que le bâti à ériger n'en soit trop proche dans les orientations préférentielles, et pour pérenniser l'écran végétal longeant l'alignement de l'avenue de la Petite Espinette,

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

- Le programme de la demande porte :
 - sur un projet qui entraîne la réunion des deux lots du permis de lotir, sans toutefois en renseigner la superficie (indice S) totale de 56 ares et 50 centiares,
 - sur la démolition de la maison principale existante, antérieure à 1932 et de ce fait inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine,
 - sur la reconstruction d'une grande villa unifamiliale de caractère contemporain, sur le lot 1, non bâti,
 - sur un réaménagement du jardin, comportant notamment un bâtiment secondaire de gabarit R+TP, sur le lot 2, bâti,
- Le programme de la demande ne porte pas sur la conciergerie :
 - qu'elle isole sur une petite parcelle de 5 ares, ce qui n'est pas conforme au plan particulier d'affectation du sol qui exige une contenance minimale de 25 ares pour la création d'un nouveau lot dans cette partie du territoire,
 - qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme n°16-43565-2017:
 - introduite avant la présente demande, et conforme, à l'introduction de la demande, au permis de lotir,
 - qui porte sur le lot 2 bâti et qui est décrit dans la prescription 2.1 en tant que « lot comportant les constructions existantes sur la parcelle », et renseigne à ce titre la totalité de la superficie du lot 2 et des surfaces bâties,
 - qui présente des indices de densité bien en-deçà les possibilités que permet le plan particulier d'affectation du sol en termes d'extension de ce bâti ou de reconstruction, celle-ci fût-elle limitée à l'un des deux bâtiments, en cas d'octroi d'un permis d'urbanisme pour une démolition,

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

- En excluant une parcelle de 5 ares et la conciergerie, la demande ne prend pas en compte le permis de lotir dont l'article 2.1 stipule que « *le périmètre des lots, tel qu'il est figuré au plan, sera de stricte application et ne pourra plus être modifié sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès délivré par le Collège des bourgmestre et échevins en application des dispositions légales, »;*

- Les élévations et coupes ne représentent ni le relief naturel du sol, ni les déblais et remblais ou encore les soutènements ou talutages que nécessitent les constructions et l'aménagement de leurs abords, alors que le permis de lotir, élaboré sur base d'un relevé de géomètre, renseigne le relief sous forme de courbes équidistantes de 25 cm et de points de niveaux,

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

○ en matière de programme :

- sur le lot 1, la maison principale projetée, dont le plan se développe sur près de 50 mètres parallèlement à l'avenue de la Petite Espinette, comporte :
 - au sous-sol, un garage pour 2 voitures et des vélos, des locaux techniques, de caves et de service ainsi qu'une piscine (avec locaux accessoires), bénéficiant d'une large baie ouverte sur une terrasse en avant plan du jardin, dont le déblai doit être renseigné,
 - au rez-de-chaussée, un espace d'accueil au centre de la villa, répartissant les espaces de jour à l'Ouest et des espaces de nuit à l'Est,
 - au 1^{er} étage, le solde des espaces de nuit,
 - de vastes terrasses,
- sur le lot 2, le bâtiment secondaire, dont l'indice P s'élève à près de 130 m²,
 - propose un programme d'habitation à 1 chambre, pouvant correspondre à un second logement,
 - est couvert d'une toiture plate (206,6 m²) largement débordante, qui et se développe sur près de 22 mètres de longueur dans le fond du jardin,
 - s'implante de ce fait en partie dans la zone non aedificandi décrétée par l'auteur de projet en recul de la limite de la parcelle de 5 ares qu'il compte affecter à la conciergerie,
 - forme un ensemble d'une emprise de plus de 390 m², terrasses comprises, avec une piscine de 4 mètres de largeur et de 18 mètres de longueur, implantée pour bonne partie en zone latérale et en limite d'un écran végétal constitué d'arbres,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la demande s'implante intégralement sur le lot 1 et en partie sur le lot 2, dont elle ne prend pas la conciergerie en compte,
- il faut donc analyser la demande au vu de cette répartition du bâti du projet sur 2 lots qui ne sont pas régis par les mêmes dispositions,
- en effet, le plan du permis de lotir renseigne, pour le lot 1, une zone aedificandi ainsi que toutes les valeurs de recul à observer vis-à-vis des alignements ou des deux limites latérales,
- en décrivant le lot 2 en tant que lot qui « *comporte les constructions existantes sur la parcelle* », il n'envisage pas de reconstruction régie par le permis de lotir, ne renseigne pas graphiquement de zone aedificandi, et conformément à la prescription 0.1 du permis de lotir, le plan particulier d'affectation du sol est d'application,
- à cet égard :
 - ce lot comporte une partie en intérieur d'îlot située à plus de 40 mètres de l'alignement, régie par un recul de 10 mètres à compter des limites parcellaires concernées,
 - le projet y implante une partie du bâtiment annexe, de la piscine et des abords minéralisés, le débordant de toiture se situant notamment à moins de 10 mètres de la limite,
- **le projet déroge donc au plan particulier d'affectation du sol sur cet aspect;**
- le gabarit proposé pour la villa principale est majoritairement R+1+TP et pour partie T+2+TP pour la partie Est de l'élévation arrière (façade sud), ce qui est conforme au plan particulier d'affectation du sol,
- pour le lot 1, si l'implantation est renseignée en zone aedificandi et sans solliciter de dérogation, les intentions du projet par rapport au maintien du couvert végétal ne sont pas réalistes, une trop grande proximité du projet par rapport aux sujets à maintenir, mettant leur pérennité en péril et portant atteinte à la qualité paysagère des lieux, ces grands arbres faisant un écran vert de protection entre les parcelles et l'ensoleillement et à l'éclaircissement des espaces des logements,
- pour le lot 2, l'implantation de la piscine extérieure et du bâtiment annexe est fort proche des arbres, et partiellement sous la couronne des arbres situés sur la parcelle voisine,

○ en matière de densité :

- la demande se base sur un indice S de 5.150 m², ce qui ne correspond à aucun lot du permis de lotir, ni à la totalité des 2 lots,

- la demande renseigne un indice P existant de 481,84 m², couvrant la maison existante, alors que la demande de permis d'urbanisme n°16-43565-2017 renseigne quant à elle les 2.850 m² de l'indice S du lot 2, et une surface de 563 m² de planchers pour les deux maisons. La conjugaison des chiffres fournis dans chacune des demandes tendraient à conclure que la superficie bâtie (indice P) de la conciergerie, après extension, s'élève à 81,2 m², ce qui ne correspond pas à la demande en cours d'instruction pour ce bâtiment et a nécessité des vérifications,
- **les vérifications, faites par le Service de l'Urbanisme quant aux surfaces bâties sur le lot 2, révèlent que :**
 - la superficie de cette conciergerie, avec extension, s'élève à 157,50 m² et son emprise à 99 m², ces 2 valeurs étant supérieures à celle, précitée, de 81,20 m² que l'on déduit de la présente demande,
 - la superficie de la maison principale existante s'élève, selon les plans déposés, à 445,20 m² et l'emprise au sol (volumes fermés) à 211,40 m², alors que les abords (terrasses, perrons...) et débordants de toiture portent cette valeur à 260,80 m²,
 - le lot 2 comporte également un garage, renseigné au plan du rez-de-chaussée de la présente demande, pour une superficie et une emprise de 55,40 m²,
- le lot 2 présente en conséquence une surface bâtie totale de 658,10 m² (P/S = 0,23), une emprise au sol de 415,12 m² (15%), ce qui est conforme au plan particulier d'affectation du sol et laisse une petite marge de manœuvre en termes d'extension des surfaces bâties,
- au sein de ce total, la maison principale et son garage totalisent 500,50 m²,
- il en découle que les calculs de superficies afférentes à la présente demande doivent se baser sur ces valeurs et qu'au vu des divergences entre les valeurs renseignées dans la demande et la vérification, tous les calculs de surface, y c. celle de la maison existante, doivent faire l'objet une note de calcul détaillée,
- au sein des 918,48 m² renseignés en indice P, la villa compterait 788,50 m², soit un indice P/S inférieur à 0.30,
- **les vérifications faites par le Service de l'Urbanisme quant aux superficies bâties sur le lot 1 révèlent que :**
 - le projet de villa présente une superficie totale bâtie de 1.037 m² (surface brute et sous-sol compris), dont 646,72 m² (comprenant la partie du sous-sol - espace piscine - apparaissant en façade) sont à prendre en compte pour le calcul de l'indice P/S, qui s'élève à 0,23 sur le lot,
 - l'emprise du niveau de sous-sol (surfaces brutes) s'élève à 17,42% (valeur inférieure à celle de 20% maximum édictée par le plan particulier d'affectation du sol) et l'emprise hors-sol (volumes fermés augmentés des importantes terrasses périphériques, soit 492.31 m²) s'élève à 17,58 % (valeur supérieure à celle de 16,67% maximum édictée par le plan particulier d'affectation du sol),
- **le bâtiment annexe (130 m² d'indice P et 390 m² d'emprise, piscine et abords compris) serait à prendre en compte dans les indices relatifs au lot 2, et ce, uniquement à supposer que le principe de la démolition de la maison soit accepté, puisque l'implantation est proposée là où se situe la maison,**
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet comporte des dispositifs de rétention et de captage d'eau de pluie, dont deux citernes (10.000 litres et 15.000 litres) et un bassin d'orage et d'infiltration d'une capacité de 41.000 litres,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande porte sur l'abattage de 6 arbres en zone de recul de l'avenue de la petite Espinette,
 - l'implantation de la partie Ouest de la maison se situe sous la couronne d'un des plus grands arbres à maintenir, ce qui est au détriment à la fois de la pérennité de celui-ci, du caractère arboré du quartier qui en fait sa qualité paysagère et du confort de vie dans la maison, qui se retrouverait sous l'ombre portée de ce maître-sujet. La couronne de l'arbre doit être respectée et toute construction doit être écartée de 2 mètres de cette couronne (bâti et terrasse),
 - la même réflexion vaut pour la piscine extérieure et ses abords, par rapport à l'écran d'arbres en intérieur d'îlot, dont les troncs sont par ailleurs situés sur la parcelle voisine,

- le plan EE01 propose le passage d'une partie importante du réseau d'égouts dans la zone de retrait latéral à l'Ouest, et notamment l'implantation de canalisations et de dispositifs de rétention et de captage d'eau de pluie, dont deux citernes (10.000 litres et 15.000 litres) sous la couronne du grand arbre précité, celle de 15.000 litres étant à proximité directe du tronc, et le bassin d'orages et d'infiltration, d'une emprise de 34,20 m² étant également situé sous des frondaisons en zone latérale. Ces installations doivent être déplacées,
- en l'absence de renseignements relatifs à la localisation et à l'importance des excavations et remblais, il n'est pas possible d'apprécier l'impact de la construction sur ces abords,
- l'accès au garage tel que proposé, en zone de recul, passe sous la couronne de 2 arbres très importants renseignés au plan en tant qu'arbres à maintenir, et de l'autre côté de la zone de recul apparaît au plan une aire de revêtement identique sous la couronne d'autres arbres renseignés également au plan en tant qu'arbres à maintenir. Ce parti du projet, qui crée une aire de circulation en zone de recul sur près de 60 mètres sous des arbres à maintenir va à l'encontre de l'objectif de maintenir ces arbres ; l'accès existant préserve la lisière du bien, comportant plusieurs grands arbres à haute tige à maintenir et objet de la zone de protection d'arbres (prescription 8) du permis de lotir,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande propose un garage de 2 véhicules et des vélos et en propose l'accès en zone de recul, le long de l'avenue de la Petite Espinette, sur un grand développement vers l'Est,
 - la demande propose du stationnement en zone de recul, sur un grand développement vers l'Ouest, ce que ne permet pas le règlement régional d'urbanisme mais n'exclut pas le plan particulier d'affectation du sol,
 - cependant, le développement total de cette aire carrossable ne répond ni au bon aménagement des lieux, ni aux objectifs de la zone, non aedificandi, de la protection d'arbres du permis de lotir,
- quant à l'opportunité de la démolition de la maison principale :
 - le Service de l'Urbanisme ne dispose pas, en archives, du dossier de permis d'urbanisme qui aurait autorisé la construction de cette maison,
 - elle a connu plusieurs transformations et extensions, dont le permis d'urbanisme n°16-9396-1920, délivré pour la construction d'une annexe, et qui atteste d'une date de construction avant le 1^{er} janvier 1932, et donc de son inscription d'office à l'inventaire du patrimoine,
 - la propriété a, par la suite, fait l'objet du :
 - permis d'urbanisme n°16-13508-1947 - agrandissement d'un garage privé,
 - permis d'urbanisme n°16-25349-1968 - agrandissement de la conciergerie,
 - permis d'urbanisme n°16-29312-1984 - transformation,
 - permis d'urbanisme n°16-29845-1986 - agrandissement au 1^{er} étage,
 - permis d'urbanisme n°16-32586-1995 - construction d'une piscine extérieure,
 - permis d'urbanisme n°16-35674-2002 - extension,
 - permis de lotir n°522-2016 qui a permis la division du bien en 2 lots,
 - permis d'urbanisme n°16-43565-2017 à l'instruction pour l'extension de la conciergerie,
 - cette hypothèse n'a pas été abordée par le permis de lotir, celui-ci ayant prévu un lot au sein duquel elle reste bien mise en évidence dans la scénographie des lieux, conformément aux objectifs de la zone de parc résidentiel du plan particulier d'affectation du sol,
 - l'instruction de la demande nécessite un avis de la Commission de concertation, la démolition n'ayant pas été envisagée lors de la procédure du permis de lotir,
 - d'une typologie de maison isolée à 4 façades au volume et à la toiture articulée, elle a fait l'objet de plusieurs transformations, tout en restant in fine cohérente sur le plan esthétique et architectural,
 - elle est bâtie sur un plan articulé de beaux espaces (dont un ensemble de plus de 50 m², agrémenté d'une terrasse extérieure regroupant la cuisine, un coin à déjeuner et une « family room » et un autre de près de 95 m² regroupant les espaces de séjour et de bureau, avec baies, volumes saillants et terrasses face au jardin) répartis par une circulation qui traverse le rez-de-chaussée de part en part, avec 2 accès au jardin,
 - elle offre, au 1^{er} étage qui est de moindre emprise que le rez-de-chaussée, un programme de 5 chambres (dont les plus petites de ± 14 m²) et 2 salles de bains,
 - le dernier niveau, de moindre emprise que le 1^{er} étage, abrite quant à lui 3 espaces de grenier,
 - il en découle un volume articulé de pans de toitures et de terrasses, dominé par le volume qui abrite la cage d'escalier, dont la toiture se ponctue par une terrasse,

- la maison est en outre en très bon état de conservation, comprend des éléments de décors de qualité ce que le reportage photographique n'illustre pas. Ce constat a été fait par le service suite à une visite des lieux,
- l'immeuble s'intègre de manière harmonieuse à son contexte paysager,
- la démolition d'une maison unifamiliale en bon état pour construire une piscine ne répond pas à la politique de développement durable et de logement en Région bruxelloise,

Considérant que la demande déroge au PPAS et au permis de lotir;

Que ces dérogations ne sont pas sollicitées par le demandeur;

Que le projet a suscité les observations suivantes :

- La demande est soumise à application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol:
 - non-respect de l'article n°1.3 dernier alinéa qui prescrit « Les constructions implantées au-delà de 40 mètres de l'alignement, sont soumises aux règles d'implantation pour les lots de fond, article 2.3.3. (*L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 mètres de celle-ci.*)», en ce que le recul d'implantation de 10 mètres n'est pas respecté sur le lot 2. Le bassin et le bâtiment annexe sont implantés à moins de 5 mètres de la limite de fond du lot 2, proche ou sous la couronne des arbres situés sur la parcelle voisine, portant atteinte à la pérennité de ceux-ci alors qu'ils font parties du paysage et des caractéristiques paysagères de la zone. De plus, cette implantation nécessite la démolition de la villa existant,
- La demande est soumise à application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir:
 - non-respect de l'article n°3.3 qui prescrit « Dans cette implantation, l'occupation du sol est limitée à 16.66 % en hors sol », en ce que pour le lot 1, l'emprise est 17,58 %. L'implantation de la villa principale s'étend partiellement sous la couronne des arbres avec le bâti ou les terrasses. Sont concernés un arbre important en zone latérale et des arbres en zone de recul constituant un écran arbustif à protéger au PdL,
 - le projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux et la villa et ses abords carrossables sont situés en partie dans la couronne des arbres à maintenir,

Considérant que le demandeur conteste que le permis de lotir est en vigueur étant donné qu'il y a renoncé;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en raison de l'article 207 §1. al4 - Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333);

Considérant que la demande porte sur la démolition de la villa existante :

- La demande n'établit pas en quoi la démolition de la maison est justifiée,
- La maison présente des qualités architecturales, elle est en bon état de conservation et présente de belles qualités d'espace à vivre,
- Elle s'inscrit parfaitement dans le paysage de la parcelle et du jardin aménagé,

Que dès lors, la démolition de la villa ne se justifie pas;

Que la villa existante doit être maintenue;

Considérant que la demande doit être soumise aux mesures particulières de publicité aux raisons décrites ci-avant;

Considérant que la Commission de concertation propose aux demandeurs de prendre position par rapport à ces dérogations en, soit sollicitant les dérogations, soit en modifiant sa demande;

Considérant qu'indépendamment du permis de lotir, le maintien de la villa existante impose de revoir le projet;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 02

Dossier 16-43993-2018 - Enquête n° 140/18

Demandeur : Monsieur Pascal Oger

Situation : avenue des Archères, 15

Objet : mettre en conformité le changement d'affectation d'un flat en cabinet médical

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43993-2018 introduite le 27/04/2018 par Monsieur Pascal Oger et visant à mettre en conformité le changement d'affectation d'un flat en cabinet médical sur le bien sis avenue des Archères, 15;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/04/2018 : dépôt de la demande;

06/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 17/08/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier résidentiel dans lequel se situe la demande est composé de villas isolées, jumelées ou groupées et de villas en intérieur d'ilot;
- Le flat concerné par la demande se situe dans un immeuble à appartement de type « villas jumelées » au rez-de-chaussée (ou rez-de-jardin suivant les plans de la dernière de permis d'urbanisme);
- Ce bâtiment, situé à l'angle de l'avenue Kamerdelle et de l'avenue des Archères, a été construit fin des années 70 suite à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme portant la référence 16-28043-1977;
- Cependant, suite à un changement d'entreprise de construction, un courrier, datant du 17/02/1978, de demande de modifications pour le bâtiment A impactant des changements significatifs dans le bâtiment B (bâtiment concerné par la demande) et suite au courrier adressé au demandeur par le Collège des Bourgmestre et Echevins, datant du 20/03/1978, autorisant les modifications, les villas jumelées ne semblent pas avoir été construites telles que sur les plans de la situation de droit;
- De ce fait, suite aux modifications autorisées en 1978, les communs sont plus étroits et l'appartement du concierge a été scindé en deux unités, un appartement 1 chambre et un flat (concerné par la demande);
- Dans la situation de fait, ce flat a été transformé en cabinet médical : la salle-de-bain a été affectée en salle d'attente et la pièce de vie en salle de consultation;
- Un courrier de la Commune d'Uccle datant de 2017, informe le propriétaire qu'un changement d'affectation de logement en équipement d'intérêt collectif doit être soumis a permis d'urbanisme, bien qu'autorisé par le PRAS et conformément au PPAS;

- Le reste des logements ont été maintenus dans leur affectation première;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'un flat transformé en cabinet médical sans modifications structurelles, ni modifications des communs;
- Le gabarit reste de ce fait inchangé;

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

- en matière de programme :
 - l'utilisation de ce flat en cabinet médical présente plus d'intérêt et de fonctionnalité;
 - d'autant plus que l'affectation d'équipement d'intérêt collectif est autorisée par le PPAS;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - ni le gabarit, ni le volume n'ont subi de modifications;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Suite aux modifications apportées au moment de la construction et avec l'accord du Collège des Bourgmestre et Echevins, la division du logement du concierge a entraîné la constitution d'un petit appartement 1 chambre, toujours attribué au concierge ainsi que d'un flat;
 - Considérant l'article 0.7 du PRAS, admettant dans toutes la zone d'habitation, les équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la mesure où ces équipements sont compatibles avec la destination de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant et ceci sans mesure de publicités particulières;
 - Considérant également l'article 0.12 du PRAS, qui permet l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, pour autant que la demande soit soumise à des mesures de publicités particulières;
 - D'autant plus que ce flat ne répond pas aux normes actuelles d'habitabilité avec une surface habitable de 16m²;
 - Il est également à noter que le flat se situe au rez-de-chaussée, engoncé entre le local transformateur, situé au niveau des parkings et un autre logement et que l'apport de luminosité est mono-orienté;
 - De ce fait, pour des raisons d'insécurité, de faible apport de luminosité, et de normes habitables non respectées, la mise en conformité du changement d'affectation de ce logement en équipement d'intérêt collectif peut être envisagé;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 03

Dossier 16-44047-2018 - Enquête n° 153/18

Demandeur : S.P.R.L. DLFR - Monsieur Christophe Fransolet

Situation : rue Vanderkindere, 440

Objet : changer l'affectation au RDC d'un immeuble, d'un atelier de menuiserie en un espace horeca traiteur / table d'hôtes

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44047-2018 introduite le 31/05/2018 par la S.P.R.L. DLFR c/o Monsieur Christophe Fransolet et visant à changer l'affectation au RDC d'un immeuble, d'un atelier de menuiserie en un espace horeca traiteur / table d'hôtes sur le bien sis rue Vanderkindere, 440;

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

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pas d'opposition à l'affectation mais de gros troubles de voisinage (odeurs etc) liés à l'installation de la buse et des extracteurs en partie arrière;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/05/2018 : dépôt de la demande;

19/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU introduite par le demandeur en date du 02/05/2018;

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 est essentiellement mixte (commerce et logement);
- La rue est inscrite en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol;
- L'immeuble n°440 sur lequel porte la demande couvre l'entièreté de la parcelle au rez-de-chaussée (permis d'urbanisme n°16-17248-1954), et les étages sont aménagés en deux appartements de deux chambres;
- La façade du rez-de-chaussée a été transformée et a fait l'objet d'une mise en conformité en 2014;
- Le rez-de-chaussée est affecté à un atelier;
- Les châssis du 1^{er} étage sont en PVC de ton gris clair, les châssis du 2^{ème} et de la lucarne sont en bois de teinte brune.

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

- La demande de changement d'affectation du rdc d'un immeuble : d'un atelier de menuiserie en un espace horeca/traiteur/table d'hôtes;
- Le rafraîchissement de la façade : enduit clair sur l'ensemble de la façade et châssis existant en aluminium peint en noir au rez-de-chaussée (les châssis des étages ne font pas l'objet de la demande);

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

- Les aménagements effectués au niveau de la vitrine commerciale sont de nature sobre et s'intègre au contexte urbanistique;
- La mise en peinture de la façade en blanc peut également s'envisager;
- Aucune modification n'est demandée en terme de volume;

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

- Afin d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot, il y a lieu de prévoir une finition esthétique sur l'ensemble de la plateforme existante;

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

- L'utilisation des lieux à tendance commerciale et restauration (HoReCa) sont à encourager dans une zone de liseré de noyau commercial;
- La mise en peinture en noir des châssis du commerce peut s'envisager car cette intervention permet de différencier l'étage du commerce du reste de l'immeuble (les châssis aux étages devant être harmoniser entre eux également);
- L'enseigne doit se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
- Le projet ne renseigne pas l'emplacement des extracteurs etc : il y a lieu de se conformer également au Règlement Communal d'Urbanisme en la matière qui précise à l'article 15 : installations techniques et cheminées :
 - *§1. La pose d'installations techniques (appareils de chauffage, conditionnement d'air, antennes paraboliques,...) et l'installation de conduits de cheminées (hottes de cuisine, évacuation de sèche-linge ou autres appareils de ventilation,...) est interdite en façade avant des immeubles de commerces ou des immeubles mixtes. Ces installations peuvent être autorisées en façade arrière pour autant qu'elles s'intègrent harmonieusement à celle-ci (matériaux, couleurs,...). En outre, ces installations doivent être positionnées de manière à ne pas perturber la qualité des abords et à ne pas porter atteinte à la qualité résidentielle de l'immeuble et du voisinage.*
 - *§2. Les cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeurs, saturées ou non, se situent au sein du volume bâti.*
 - *Leur exutoire se situe au-dessus du niveau du toit ou du faite de celui-ci s'il s'agit d'un toit à versants.*
 - *§3. Les cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeurs, saturées ou non, doivent être positionnés de manière à ne pas perturber la qualité des abords et à ne pas porter atteinte à la qualité résidentielle de l'immeuble et du voisinage.*
 - *§4. Les cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeurs, saturées ou non, débouchant d'une annexe à un bâtiment principal doivent rejoindre la façade arrière du bâtiment principal.*
 - *§5. Les filtres des hottes et les appareils de conditionnement d'air sont maintenus en parfait état d'entretien.*
 - *Leurs mécanismes d'extraction sont équipés de dispositifs d'atténuation du bruit, des vibrations et des odeurs. Ils ne nuisent pas à la qualité d'habitabilité des lieux.*

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

- Prévoir une finition esthétique sur l'ensemble de la plateforme existante afin d'améliorer les qualités de l'intérieur de l'îlot;
- Dessiner clairement l'enseigne désirée sur l'élévation et prévoir que celle-ci soit conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
- Préciser en plan et coupe le schéma de sortie d'évacuation de la hotte etc et que celle-ci soit conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
- Isoler et supprimer toutes nuisances sonores générées par l'extracteur et placer celui-ci dans le bâtiment ;

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'elles ne concernant que le respect du RCU;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être complétés;

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 la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 04

Dossier 16-44021-2018 - Enquête n° 141/18

Demandeur : Monsieur Michel d'Aubreby

Situation : rue du Ham, 24

Objet : agrandir et rénover un immeuble à appartements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44021-2018 introduite le 17/05/2018 par Monsieur Michel d'Aubreby et visant à agrandir, rénover un immeuble à appartements et mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en logement sur le bien sis rue du Ham 24;

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°56 - Quartier Saint-Job - Carloo (A.R. du 08/0219/89) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol 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.3 - travaux de transformations qui prescrit "les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté", en ce que le volume, de cet immeuble existant et dépassant les limites constructives indiquées au plan de destination, est augmenté;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/05/2018 : dépôt de la demande;

14/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 28/05/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier est composé de constructions implantées en recul, de gabarit R+2+Toiture, plates, à mansard ou en pentes;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe proche de l'angle formé par la rue du Ham et l'avenue Alphonse XIII;
- L'immeuble sur lequel porte la demande
 - est à multiples logements;
 - est une 3 façades accolée au n°26 de la rue du Ham;
 - a été construit dans les années 30, avant l'entrée en vigueur du PPAS n°56 suite à l'introduction du permis d'urbanisme n°16-9881-1936;
 - est construit en recul;
 - présente un gabarit R+2 et toiture plate;
 - sa façade présente les caractéristiques cubique des années 30 et semble peu modifiée depuis sa construction;

- quelques éléments de décors sont présents au niveau de l'entrée, du traitement de la fermeture à rue et des détails des portes d'entrées et de garage;
- Le plan de la situation de droit se présente comme suit :
 - Sous-sol :
 - le garage accessible depuis la rue avec une rampe d'accès;
 - un escalier donne directement sur le garage;
 - la chaufferie;
 - deux caves à charbon et deux caves à provisions;
 - Rez-de-chaussée :
 - l'entrée du logement bas se fait latéralement :
 - sur un grand hall et qui mène sur un WC, une chambre située en façade avant, le living avec salle-à-manger situé en façade arrière;
 - la salle-à-manger commune avec une cuisine qui se trouve dans un volume annexe;
 - une salle-de-bain est accessible via la chambre;
 - l'entrée des étages supérieurs sur un hall avec un escalier menant aux étages supérieurs ainsi qu'à la cave. Ce hall donne également accès à la chambre du logement bas;
 - 1^{er} étage :
 - le palier donne accès à un logement 1 chambre :
 - le hall d'entrée s'ouvre sur une salle-de-bain, une chambre et le living;
 - la chambre, située en façade avant, s'ouvre également sur le living;
 - le living est en communication avec la salle-à-manger;
 - et la cuisine, accessible depuis la salle-à-manger, se situe dans le volume annexe;
 - un petit balcon, en façade latérale de l'annexe, est accessible depuis la cuisine;
 - 2^{ème} étage :
 - le palier donne accès à un atelier et un grenier;
 - depuis l'atelier, il y a un accès vers un autre grenier;
 - ce grenier donne accès à une terrasse constituant la toiture au-dessus de la salle-à-manger du niveau inférieur;
 - cette terrasse n'est située uniquement que sur la moitié gauche de la plateforme;
- Dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de deux logements 1 chambre et d'un atelier;
- Dans la situation de fait :
 - Le sous-sol est inchangé;
 - Le rez-de-chaussée présente quelques modifications de cloisonnement mais reste globalement identique à la situation existante de droit;
 - Le logement au 1^{er} étage a subi des modifications d'utilisation des espaces :
 - Un bureau se situe à l'arrière, dans le volume annexe, à la place de l'ancienne cuisine;
 - L'ancienne salle-à-manger a été divisée en deux afin de contenir 2 chambres. L'une des chambres est coincée dans l'angle entre l'autre chambre et le bureau et ne possède pas, ni d'entrée propre, ni de fenêtres;
 - La cuisine, placée dans la pièce située en façade avant, comporte également un espace de salle-à-manger;
 - L'atelier du 2^{ème} étage a été remplacé par un logement de type studio. Il s'agit d'un changement d'affectation qui aurait été fait en 2010 suivant les registres du service de la population :
 - L'entrée se fait sur un espace living avec un coin chambre;
 - Depuis le coin chambre, un accès vers une salle-de-bain avec WC;
 - Depuis l'espace chambre, un accès vers la terrasse qui a été agrandie sur la totalité de la plateforme;
- La maison mitoyenne de droite (n°26) a subi l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de la rehausse d'un étage et présente un gabarit R+2 avec toiture plate. Elle est plus profonde et plus haute;

- La maison de gauche (n°22) est une villa 4 façade de gabarit R+1+Toiture en pentes;

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

- La rénovation de l'immeuble;
- La construction de deux nouveaux volumes au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage;
- La création d'une nouvelle terrasse au 1^{er} étage, en façade latérale, au-dessus de la toiture du nouveau volume d'annexe au rez-de-chaussée;
- L'agrandissement de la baie du volume annexe en façade arrière au 1^{er} étage ainsi que de la porte-fenêtre d'accès au 2^{ème} étage vers la terrasse;
- Le remplacement des châssis existants en bois de tonalité blanche par du bois de ton noir;
- La pose de nouveaux châssis bois de ton noir;
- La mise en peinture de la porte de garage existante en noir;
- L'enduisage des façades de tonalité blanche;

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

- Le programme prévoit la rénovation complète d'un immeuble a appartements;
- Le projet prévoit également l'extension du rez-de-chaussée ainsi que la création d'un volume supplémentaire au 2^{ème} étage;
- La demande porte également sur la mise en conformité du dernier étage, initialement un atelier, transformé en 2010 sans l'obtention d'une demande de permis d'urbanisme en logement. Cet étage en logement devient une chambre d'ami accessoire du logement au rez-de-chaussée;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : la situation reste inchangée sauf pour l'aménagement de quelques emplacement vélos dans le fond du garage;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée du logement bas se fait latéralement :
 - Sur un hall menant à un vestiaire et un WC ainsi qu'une chambre, située en façade avant et le séjour situé en façade arrière;
 - La salle-de-bain existante et accessible depuis la chambre, a été fortement réduite et se présente comme une salle-de-douche avec WC;
 - L'espace de séjour est agrandi de par la prolongation sur la totalité du développé de la façade arrière de l'annexe existante;
 - Cet espace comporte le séjour, la cuisine ouverte et la salle-à-manger;
 - Une nouvelle terrasse est accessible, en façade arrière, via la cuisine / salle-à-manger;
 - L'entrée des logements supérieurs, en façade avant qui donne sur un hall avec l'escalier desservant les différents étages;
 - 1^{er} étage :
 - Le palier donne accès d'une part au logement du 1^{er} étage :
 - L'entrée du logement du 1^{er} étage se fait directement sur le séjour avec salle-à-manger cuisine, situés en façade avant, ainsi que le séjour;
 - Depuis le séjour, il y a un accès vers une salle-de-bain avec WC et deux chambres;
 - La chambre principale donne accès à une terrasse sur la toiture de l'annexe prolongée au rez-de-chaussée;
 - 2^{ème} étage :
 - Le palier donne directement sur l'espace de vie de la chambre d'ami;
 - La chambre est maintenue mais s'ouvre totalement sur l'espace de vie;
 - Une terrasse est accessible depuis le coin nuit;
 - Depuis le living un couloir de nuit mène à un dressing dans le nouveau volume construit et une salle de douche;
 - Le dressing donne sur une terrasse en façade arrière;

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

- De manière générale et en dehors des considérations en matière de dérogations au PPAS, le projet améliore une situation de fait ne répondant que peu aux prescrits en matière d'habitabilité;

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

- En matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Au 1^{er} étage, le WC donne directement sur l'espace suite au réaménagement complet des espaces dans cet appartement existant;

- Étant donné qu'il s'agit d'une transformation, une solution doit être apportée afin de répondre à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et de ne pas donner directement sur l'espace de séjour;
- En matière de programme :
 - Les prescriptions de l'ilot 4, dans les prescrits du PPAS, visent une destination de logements unifamiliaux;
 - Dans la situation de droit, il s'agit d'une bi-familiale et ce antérieurement à l'établissement du PPAS;
 - La création du 3^{ème} logement en 2010 aggrave une situation qui ne répond pas aux dispositions du PPAS;
 - Cependant le projet vise de rendre cet étage de logement accessoire au logement du rez-de-chaussée et l'immeuble conserve le nombre de logements de la situation existante de droit et antérieure au PPAS, à savoir uniquement 2 logements;
 - Il est à noter, que ce dernier étage ne pourra dès lors être en aucun cas indépendant du rez-de-chaussée et les aménagements ne pourront jamais induire une séparation effective;
 - Concernant le projet d'établir une terrasse, au premier étage, sur la totalité de la toiture de la nouvelle annexe, et ceci sans respect du Code civil en matière de servitudes de vues, considérant les vues plongeantes engendrées sur la mitoyenneté de gauche, il y a lieu de limiter la zone accessible en terrasse;
 - Concernant la plateforme, dans la situation de fait, elle a été rendue totalement accessible faisant fi des servitudes de vues;
 - Initialement la terrasse du 2^{ème} étage n'occupait que la partie gauche de la plateforme et étant donné l'adjonction du nouveau volume, offrant deux espaces de plateforme, il y a lieu de n'utiliser que la plateforme latérale gauche, comme dans la situation existante de droit. En effet la terrasse en façade arrière comporte des vues plongeantes sur le voisinage et induit une surmultiplication des espaces extérieurs, combiné à la terrasse latérale;
 - Il y a lieu de supprimer l'une des deux terrasses et dans ce cas-ci celle induisant le plus de vues plongeantes;
 - Concernant le maintien de l'utilisation du bois au niveau des menuiseries, les châssis répondent de manière optimale à cette architecture des années 30 et tels que dans la situation de droit. Cependant la tonalité blanche doit être maintenue afin de rester dans l'esprit de cette maison;
 - Il en va de même pour les portes d'entrée et de garage ;
- En matière d'implantation et de gabarit :
 - La modification du volume induit des dérogations au PPAS mais qui dans leur ensemble ne portent aucun préjudice au voisinage immédiat de par une bonne orientation et de par le fait qu'elle est comprise dans des gabarits existants;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les espaces extérieurs ne subissent aucune modification;

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 ppas) :
 - Article IV.3 :
 - Etant donné que ce bâtiment préexistant au PPAS ne répond pas aux dispositions en matière d'implantation, l'augmentation du volume est dérogatoire;
 - Cependant le P/S n'est que légèrement augmenté et reste inférieur aux P/S maximum imposé par le PPAS;
 - Il en va de même pour le taux d'imperméabilisation qui reste bien en-deçà des prescrits maximums;
 - En ce qui concerne le nouveau volume à construire au 2^{ème} étage, il reste dans l'emprise maximum de construction indiqué au plan de destination;
 - D'autant plus que ce volume reste compris dans l'emprise du bâtiment mitoyen de droite (n°26) et ne le dépasse ni en hauteur ni en profondeur;
 - La construction de ce nouveau volume peut être envisagé;

- Concernant l'extension du rez-de-chaussée, il s'agit d'une augmentation du volume aggravant justement la dérogation au périmètre constructible;
- Cependant, cette extension reste comprise dans la profondeur du bâtiment voisin de gauche (n°22) et reste à bonne distance (env.5m au point le plus défavorable);
- Cette extension permet également d'améliorer de manière significative les qualités d'habitabilité du logement;
- L'extension au rez-de-chaussée ne porte aucun préjudice au voisinage, si ce n'est une servitude de vue par rapport à la façade latérale qui est à 1,61m de la limite mitoyenne de gauche;
- L'extension au rez-de-chaussée peut être envisagée à condition de renoncer à un vitrage transparent en façade latérale;

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

- Réaménager les espaces du logement au 1^{er} étage afin que les sanitaires ne soient pas en communication directe avec l'espace de séjour;
- Privilégier pour toutes les menuiseries extérieures la tonalité blanche, y compris les portes d'entrée et de garage;
- Limiter la nouvelle terrasse au 1^{er} étage à l'emprise de l'ancien balcon supprimé, rendre inaccessible le solde de cette toiture tout en privilégiant une finition esthétique (gravier ou toiture verte extensive) et limiter les balustrades à la surface de terrasse accessible;
- Renoncer à la terrasse en façade latérale au niveau du 2^{ème} étage et rendre la plateforme inaccessible;

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 légères modifications de cloisonnement, de tonalité de mise en peinture et d'aménagements de toiture-terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être sensiblement modifié;

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 Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 05

Dossier 16-43941-2018 - Enquête n° 132/18

Demandeur : Monsieur et Madame Grégoire Bedoret et Emmanuelle Chamand

Situation : rue Langeveld de 23 à 25

Objet : agrandir et rénover une habitation unifamiliale existante

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43941-2018 introduite le 29/03/2018 par Monsieur et Madame Grégoire Bedoret et Emmanuelle Chamand et visant à agrandir et rénover une habitation unifamiliale existante sur le bien sis rue Langeveld de 23 à 25;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld (A.R. 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 :

- 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°0.4 Garages qui prescrit « Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement. », en ce que le projet ne prévoit pas de garage;
 - non-respect de l'article n°3.2.1 Implantation des constructions qui prescrit « Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. », en ce que la construction dépasse de 4,74m les 15m de profondeur repris au plan;
 - non-respect de l'article n° 3.2.3. Constructions annexes qui prescrit « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant, lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50m sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux», en ce que le projet prévoit une extension au 1^{er} étage;
 - non-respect de l'article n°3.5 Toitures « les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m », en ce que le projet prévoit une lucarne d'une largeur supérieure;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante 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 qui prescrit « lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3m de profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde», en ce que le projet dépasse le voisin de gauche de 3.74m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 26/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *travaux précédents mal réalisés - base peu stable pour extensions futures - nuisances / vues vers jardin et terrasses bruyantes entre voisins*
- *opposition au projet d'extension tel que proposé car il supprime l'éclairage de la cuisine qui bénéficie du soleil via la cour intérieure (dent creuse) de l'immeuble voisin de droite;*
- *perte totale de luminosité de la terrasse de la maison de gauche de par la création d'une extension + extension trop profonde + hauteur sous plafond de 3.30m trop importante engendrant des rehausses en mitoyenneté trop importante;*
- *opposition au projet tel que présenté mais OK pour si modifications suivantes : ne pas dépasser le profil du voisin n°27 au 1^{er} étage + remise en état du mur mitoyen entre terrasses à l'identique avec couvre-murs en terre cuite;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/03/2018 : dépôt de la demande;

12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : 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 un vaste quartier résidentiel et mixte régi par le plan particulier d'affectation du sol n°51;
- Dans ce quartier, la rue Langeveld est bordée de constructions implantées en ordre fermé ou semi-ouvert;
- Le bien faisant l'objet de la demande est implanté à l'alignement et est constitué initialement de 2 maisons « ouvrières » de petites dimensions qui ont été rassemblées en 1989 (PU n°16-30766-1989) afin de former une seule maison unifamiliale;
- L'immeuble mitoyen de droite est anormalement haut et profond. Il s'agit d'un immeuble à appartement R+5 qui présente une profondeur de 18,77m et est implanté en recul de l'alignement de 4,25m;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit identique à la maison faisant l'objet de la demande, à savoir R+1+Toiture à versants;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage nécessitant des rehausses de murs mitoyens;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- Le réaménagement intérieur complet de cette habitation;
- La suppression de la cage d'escalier d'origine et la création d'une nouvelle organisation spatiale;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant :
 - Un séjour spacieux au rez-de-chaussée en contact avec le jardin;
 - Deux belles chambres au 1^{er} étage;
 - Une chambre avec salle de douche sous toit avec vue sur le jardin via la nouvelle lucarne proposée;

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

- En matière de programme :
 - Le projet conserve l'unification des deux maisons préalablement autorisée;
- En matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet conserve le gabarit général des volumes initiaux et propose des extensions adaptées à la profondeur de la parcelle et adaptées au cadre bâti environnant;
- En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet se conforme au RCU eau. En effet, les eaux pluviales du versant arrière de la toiture et des toitures plates de l'extension seront évacuées vers le jardin via un dispositif dispersant de type « tranchée d'infiltration »;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet ne modifie pas la façade avant;

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 pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°0.4. Garages qui prescrit « Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement. » :

- Le projet ne prévoit pas de garage;
- La maison est existante et ne possède pas de garage et ce, depuis son origine;
- La typologie de la façade avant est donc conservée ;
- Le hall d'entrée étant spacieux, celui-ci accueillera vélo et poussettes;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°3.2.1. Implantation des constructions qui prescrit " Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan." :

- La construction dépasse de 4,74m les 15m de profondeur repris au plan;
- Cette prolongation est motivée par l'alignement de la façade arrière avec la cour de l'immeuble n°21 et par l'aménagement agréable proposé;
- Cette dérogation entraîne des rehausses des murs mitoyens qu'il y a lieu de limiter afin de minimiser les impacts sur les propriétés voisines;

- L'extension au rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond de 3.30m qu'il y a lieu de limiter à 2,80m afin de réduire la hauteur des rehausses;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n° 3.2.3. Constructions annexes qui prescrit « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant, lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50m sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux » :

- Le projet prévoit une extension au 1^{er} étage qui dépasse de 1,88m le voisin de gauche le moins profond;
- Cette dérogation est motivée par le programme qui permet d'organiser à cet étage 3 chambres spacieuses et 2 sdb et ceci en s'alignant sur la cour de l'immeuble voisin de droite anormalement haut et profond (le plus profond);
- Cependant, afin de supprimer les nuisances en termes d'intimité entre propriétés et les vues depuis la chambre 01 vers la cour et les fenêtres et balcons existants de l'immeuble voisin de droite, il y a lieu de réorganiser l'aménagement intérieur comme suit : transformer la chambre 01 en salle de bain (et réduire sa superficie en déplaçant la cloison proposée entre la ch 01 et 02) et transformer la sdb côté façade avant en chambre;
- L'ampleur du pignon du n°21 est réduite sans disparaître;
- Avec l'alignement sur la cour, l'ensemble bénéficie de l'ouverture spatiale sur celle-ci;
- Le débordement étant limité, l'orientation de la parcelle étant favorable, l'organisation spatiale qui en découle et l'alignement sur le bord de la dent creuse correspond au bon aménagement des lieux et cette dérogation peut donc s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°3.5. Toitures « les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m » :

- Le projet prévoit une lucarne d'une largeur supérieure;
- Cette disposition ne peut plus aujourd'hui être réalisée dès lors que l'épaisseur des jours doit répondre aux impératifs PEB avec une largeur des joues de lucarne de plus de 50cm;
- Le projet propose une lucarne conforme au RRU en ce que sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade et peut dès lors s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Considérant l'orientation plein sud côté jardin, ces extensions n'induiront aucunes nuisances pour la propriété voisine de gauche;
- En ce qui concerne la propriété voisine de droite, la fermeture de la dent creuse au rez-de-chaussée peut s'envisager mais la hauteur de la rehausse doit être réduite afin de conserver un apport de lumière du matin au sein de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble de droite;
Pour ce faire, il y a lieu de réduire la hauteur sous plafond à 2,50m;

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

- Réduire la hauteur sous plafond à 2,80m (au lieu de 3,30m) en ce qui concerne l'extension prévue au rez-de-chaussée afin de réduire la hauteur des rehausses en mitoyenneté;
- Réorganiser l'aménagement intérieur au 1^{er} étage : transformer la chambre 01 en salle de bain (et réduire sa superficie en déplaçant la cloison proposée entre la ch 01 et 02 de manière à agrandir la chambre 02) et transformer la sdb côté façade avant en chambre;
- Prévoir une fenêtre de type bandeau dans cette salle de bain afin de préserver l'intimité entre propriétés;

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'elles ne concernent que la hauteur du rez-de-chaussée et des aménagements intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 06

Dossier 16-43989-2018 - Enquête n° 144/18

Demandeur : S.A. Epivore - Monsieur Pascal Grare

Situation : Rue Engeland de 172 à 174

Objet : remplacer la marquise de protection et mettre en place un auvent en ferronnerie comme protection de la terrasse existante d'un restaurant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43989-2018 introduite le 26/04/2018 par la S.A. Epivore - c/o Monsieur Pascal Grare visant à remplacer la marquise de protection et mettre en place un auvent en ferronnerie comme protection de la terrasse existante d'un restaurant sur le bien sis rue Engeland de 172 à 174;

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

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

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

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

- l'immeuble fait face au site classé et est existant depuis plusieurs décennies. L'extension à mettre en conformité se situe à l'arrière de ce front de bâtisse;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 10 - éléments en saillie sur la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/04/2018 : dépôt de la demande;

06/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison de commerce (restaurant) et de logement est implantée en ordre fermé le long de la rue Engeland, à proximité de l'angle formé avec la rue de Verrewinkel;
- Le bien est implanté dans un quartier principalement à vocation résidentielle. Il se présente sous forme d'un volume principal rehaussé d'une toiture à versants et couvre l'entièreté de la parcelle sous forme d'une extension à toiture plate;

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

- Le remplacement de la marquise de protection existante par la mise en place d'un auvent en ferronnerie comme protection de la terrasse existante ainsi que le placement d'un plancher en bois sous l'emprise de l'auvent, et dont la hauteur est variable selon la pente du trottoir. Toutefois, la demande n'est pas très explicite quant aux détails architecturaux et techniques de ce dispositif;

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

- Afin de correspondre à la typologie historique et traditionnelle couramment rencontrée dans le voisinage, la structure de l'auvent est en ferronnerie d'art s'intégrant à l'architecture de la façade : une structure en légère pente vers la façade afin de récolter les eaux de pluie via une gouttière qui sera branchée sur la descente d'eau pluviale existante du bâtiment;

- Un élargissement important du trottoir a été aménagé, ce qui permet naturellement de maintenir une zone de passage de 150 cm sur le trottoir tout en maintenant l'aménagement en terrasse existant de l'établissement HoReCa;
- Le plancher de cette nouvelle terrasse permettra de rectifier la pente du trottoir tout en maintenant l'écoulement naturel des eaux de pluie se versant sur le trottoir;
- La terrasse doit être conçue de sorte à être provisoire et saisonnière;
- L'usage des chaufferettes ne peut s'envisager dans un souci de respect des objectifs de développement durable ;
- La demande ne concerne pas l'affectation du bien pour lequel les plans de la situation existante de droit sont présentés;

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 relatif à la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) :
 - la demande permet de couvrir la terrasse du restaurant du côté de la rue, tout en s'intégrant, de par sa conception et sa légèreté, à l'ensemble des façades de ces bâtiments formant l'angle des rues et relativement visible dans les perspectives visuelles en aval;

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

- présenter les détails architecturaux et techniques du nouvel auvent;
- veiller au respect des dispositions du RCU en matière de développement des enseignes publicitaires;
- concevoir l'assemblage de la terrasse de sorte à ce qu'elle soit provisoire et saisonnière;
- ne pas faire usage de chaufferettes pour la terrasse;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble des transformations apportées à l'immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des travaux sera réduit vis-à-vis de l'environnement immédiat;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 26/09/2018

objet n° 07

Dossier 16-44029-2018 - Enquête n° 143/18

Demandeur : Madame Coline Carnoy

Situation : Avenue Wellington 125

Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale avec piscine extérieure

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44029-2018 introduite le 18/05/2018 par Madame Coline Carnoy et visant à rénover et agrandir une maison unifamiliale avec piscine extérieure sur le bien sis Avenue Wellington 125;

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) 48bis&ter arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

- non-respect de l'article n°1.3 Implantation : qui prescrit « Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) » en ce que le taux d'occupation projeté est de 19% (suite à l'implantation d'une piscine);
- non-respect de l'article n°6.1 constructions existantes qui prescrit " Volume - Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à la date du 02.10.1981 (AR PPA 48). Toute transformation ou reconstruction accompagnée d'une augmentation de volume supérieur à 20 % du volume bâti existant, entraîne l'application de l'article 1. Cependant pour les constructions existantes sur terrain de moins de 14a et plus de 7a, les prescriptions de l'article 1.3 sont d'application, sauf en ce qui concerne le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3m", en ce que l'extension s'implante à 1.92m de la limite de parcelle de gauche;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et l'absence de réclamation/observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/05/2018 : dépôt de la demande;

15/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Wellington, non loin de l'angle formé avec l'avenue des Eglantiers située au Nord/Ouest;
- Le bien se compose d'un volume simple rez, rehaussé d'une toiture à 2 versants et présente une architecture classique élégante;
- La construction faisant l'objet de la demande est située de manière relativement proche de la limite séparative de gauche;

- Elle accueille une extension au rez-de-chaussée en façade arrière qui s'implante à 1.92m de la limite de parcelle de gauche;
- Les maisons situées sur les terrains mitoyens ne présentent pas d'extensions en façade arrière et s'implante dans le même alignement que le corps de maison principal de la maison faisant l'objet de la demande;

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

- L'extension en façade arrière au 1^{er} étage par un volume à toiture plate;
- La rehausse du versant de toiture arrière;
- La construction d'une piscine;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en :
 - offrant 6 chambres et 3 salle de bain;
 - déplaçant la chambre parentale au 1^{er} étage afin de privilégier les espaces de vie au rez-de-chaussée;
 - créant de large baie en contact avec le jardin;
- Le vocabulaire architectural du bâtiment existant est relativement préservé, par la poursuite des strates de briques et de cimentage et par la conservation du compartimentage intérieur typique des maisons de cette époque;
- Les deux murs œillères du rez-de-chaussée qui viennent porter le nouveau volume paré de voiles de béton au 1^{er} étage marquent clairement une rupture de langage et s'implantent en façade arrière et peuvent s'envisager;

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

- en matière de programme :
 - le projet ne présente pas d'impact négatif sur le voisinage de par la conservation du programme de maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit en harmonie avec les constructions avoisinantes (l'étude d'ensevelissement présentée en séance en témoigne);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le relief du terrain est inchangé;
 - le portail n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable et il y a lieu de le remplacer par un portail ajouré dont les portes présentent une hauteur maximale de 1,60m de haut afin de conserver une visibilité vers l'intérieur de l'îlot depuis l'espace public;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit une citerne et se conforme au RCU;

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) :
 - non-respect de l'article n°1.3 Implantation : qui prescrit « Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) » en ce que le taux d'occupation projeté est de 19% (suite à l'implantation d'une piscine) :
 - La surface du terrain est de 1060m², 19% représentent 204,20m² en lieu et place de 177m² pour 16.6%, soit un dépassement très limité de 27,20m²;
 - Ce dépassement peut dès lors s'envisager;
 - non-respect de l'article n°6.1 constructions existantes qui prescrit "Volume - Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à la date du 02/10/1981 (AR PPA 48). Toute transformation ou reconstruction accompagnée d'une augmentation de volume supérieur à 20 % du volume bâti existant, entraîne l'application de l'article 1. Cependant pour les constructions existantes sur terrain de moins de 14a et plus de 7a, les prescriptions de l'article 1.3 sont d'application, sauf en ce qui concerne le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3m", en ce que l'extension s'implante à 1,92m de la limite de parcelle de gauche :
 - Le projet propose la création d'une extension supérieure inscrite en cohérence avec la maison existante et en cohérence avec l'extension déjà existante au rez-de-chaussée arrière;

- De par l'orientation de la parcelle, cette extension au 1ier étage ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la propriété de gauche et peut donc s'envisager;

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

- L'accroissement du volume habitable du second niveau est réalisé par la rehausse de la charpente existante. L'intervention se veut conservatrice : le pan de toiture à rue est prolongé, les maçonneries de pignons latéraux sont rehaussées à l'identique;
- Il aurait été intéressant de davantage conserver les qualités de la maison d'origine et son charme actuel existant créé par ses petites dimensions et ses pans de toitures. Cependant, cette transformation sera peu visible depuis l'espace public et la façade avant est conservée et peut dès lors s'envisager;

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

- Supprimer le portail existant n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation et prévoir un portail ajouré dont les portes présentent une hauteur maximale de 1,60m de haut afin de conserver une visibilité vers l'intérieur de l'ilot depuis l'espace public;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que le portail;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à cette condition, 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 la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 08

Dossier 16-43926-2018 - Enquête n° 152/18

Demandeur : Monsieur et Madame Alfons De Smet - Christiane Suys

Situation : rue du Bourdon, 348

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale et aménager les constructions secondaires à l'arrière de la parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43926-2018 introduite le 20/03/2018 par Monsieur et Madame Alfons De Smet - Christiane Suys, et visant à transformer et étendre une maison unifamiliale et aménager les constructions secondaires à l'arrière de la parcelle sur le bien sis rue du Bourdon, 348;

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°46bis - FOND DE CALEVOET - AGRBC du 17/10/1996 (zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert et zone de recul), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - Art. 0.B.d : matériaux;
 - Art. 0.B.m : pente de toiture;
 - Art. 4.b : zone de recul;
 - Art. 5.c : construction en zone de jardin;
 - Art. 5.e : implantation de la construction en zone de jardin;
 - Art. 6.C.c : implantation d'une construction secondaire;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/03/2018 : dépôt de la demande;

25/05/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Les constructions faisant l'objet de la demande sont implantées le long de la rue du Bourdon, dans le tronçon dos à la ligne de chemin de fer, proche du Vieux Chemin;
- Le terrain est bâti par une maison d'habitation de type bel - étage et à 3 façades, et présentant un gabarit R + 2 + Toiture à versants;
- Le terrain présente une pente ascendante vers la ligne de chemin de fer;
- Dans le sens de la montée et le long de la limite mitoyenne de gauche, sont implantées un ensemble de constructions secondaires affectées à un logement;
- Plus loin dans le terrain sont implantées des serres;
- Le solde non bâti de la parcelle est aménagé de manière paysagère;

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

- La transformation et l'extension de la maison par la suppression de l'auvent et de la connexion avec les constructions secondaires afin de pouvoir aménager une extension dans le prolongement des espaces de vie;
- La suppression du logement arrière au profit d'une serre articulée avec la construction plus en amont;

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

- Le projet permet de dédensifier le bâti sur la parcelle au profit des qualités d'habitabilité de la maison et de son contact vers le jardin paysager;

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

- en matière de programme, le projet propose la suppression d'un logement implanté dans les constructions secondaires au profit du réaménagement des espaces de vie de la maison principale et de l'implantation d'une serre complémentaire à l'usage du jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose une extension à toiture plate dans le prolongement de la maison principale, et de dédensifier le bâti sur la parcelle au droit des constructions secondaires, au profit d'aménagements paysagers. Le projet propose également de réduire le gabarit d'une construction arrière en supprimant la toiture à versant et en aménageant une toiture plate;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet prévoit notamment d'élargir la zone d'accès carrossable, au détriment des aménagements paysagers significatifs de cette portion de rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le bien réduit l'emprise du bâti sur la parcelle et maintient l'usage d'une citerne d'eau de 2 m³;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogations à un PPAS) :
 - Art. 0.B.d : matériaux :
 - Les façades de l'extension sont prévues en brique de parement de ton saumon, identiques aux façades de la construction existante;
 - Les toitures des nouvelles constructions seront soit plates et recouvertes d'une membrane d'étanchéité, soit vitrées;
 - Art. 0.B.m : pente de toiture :
 - La toiture de l'extension de la maison présente une toiture plate afin de minimiser l'impact de la construction et de permettre le placement d'un éclairage naturel zénithal;
 - La toiture de la serre sera vitrée et à faible pente afin de s'intégrer aux caractéristiques paysagères du lieu;
 - La toiture du bâtiment arrière rabaissé présente une toiture plate de sorte à limiter l'impact du dépassement au niveau des murs séparatifs du jardin;
 - Art. 4.b : zone de recul :
 - L'usage de la zone de recul sera principalement dédié au stationnement et à un aménagement minéral, ce qui ne peut se concevoir au regard des spécificités des lieux;
 - Art. 5.c : construction en zone de jardin :
 - Il y a lieu de vérifier que l'ensemble des constructions implantées en zone de jardin ne présentent pas une superficie supérieure à 1/5 de cette zone;
 - Art. 5.e : implantation de la construction en zone de jardin :
 - La construction secondaire est implantée à moins de 10 mètres derrière le corps principal du bâtiment, et ce pour une superficie de plus de 6 m². Toutefois, cette implantation n'entrave pas les qualités d'habitabilité de la maison et la superficie de la construction secondaire est à l'échelle de la taille de la parcelle;
 - Art. 6.C.c : implantation d'une construction secondaire :
 - La construction secondaire, éloignée de la maison principale, revêt une typologie de serre et ne reprend pas les matériaux de la maison principale. Toutefois, les matériaux envisagés répondent davantage à la fonction que cette construction abrite;

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

- Prévoir un revêtement esthétique et paysager pour la toiture plate de l'extension de la maison;
- Renoncer à l'aménagement de la zone de recul au profit d'un développement paysager qualitatif;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul paysagère sera restituée;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 09

Dossier 16-43445-2017 - Enquête n° 146/18 - Article 126/1
Demandeur : Monsieur et Madame Arnaud Jaspar et Delphine Merlin
Situation : rue du Coq, 71
Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43445-2017 introduite le 15/05/2017 et modifiée en date du 12/03/2018 (plans et note explicative) et du 29/06/2018 (annexe I) suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par Monsieur et Madame Arnaud Jaspar et Delphine Merlin et visant à transformer et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Coq, 71;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que le projet propose une extension qui s'implante plus profondément que le voisin le plus profond;

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

Vu les résultats de la 2^{ème} enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/05/2017 : dépôt de la demande;

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

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

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

28/09/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

12/03/2018 et 29/06/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de : enquête publique;

12/07/2017 : accusé de réception d'un dossier 126/1 complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande modifiée;

26/09/2018 : 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;
- Dans ce quartier, la rue du Coq est composée de maisons mitoyennes qui sont généralement pourvues d'un bâti principal de 2 pièces en enfilade et de diverses annexes;
- La maison n°71 sur laquelle porte la demande accueille de nombreuses annexes en façade arrière dépassant les profils des deux maisons mitoyennes;
- La maison de droite (n°69) est constituée d'un bâti principal et d'une annexe également;
- La maison voisine de gauche (n°73) a conservé, quant à elle, sa faible profondeur d'origine (9,09m);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Limiter le projet d'extension à la profondeur de l'annexe existante de droite;
 - Prévoir une finition esthétique du côté des parcelles voisines, en ce qui concerne les modifications apportées aux murs mitoyens;
 - Prévoir une finition esthétique (gravillons ou toiture verdurisée) pour la toiture plate de l'extension;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande;
 - d'être accessoires;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 12/03/2018 et 29/06/2018;

Considérant que la demande modifiée ne respecte pas la condition émise lors de la Commission de concertation du 06/09/2017 qui imposait de limiter le projet à la profondeur de l'annexe existante de droite, soit un recul de 1,93m par rapport à la profondeur désirée;

Le nouveau projet propose une solution intermédiaire : la façade de l'extension reste telle que dans la 1^{ère} demande du côté du n°69. Par contre, du côté du n°73 (gauche), le projet propose de reculer de 73cm par rapport à la 1^{ère} demande réduisant ainsi l'impact sur la propriété de gauche;

Considérant l'ensoleillement de la parcelle, la profondeur de l'extension proposée du côté gauche peut s'envisager mais il y a lieu de ne pas créer de rehausses excessives du côté de la mitoyenneté de droite et de supprimer l'excroissance (dans laquelle s'inscrit les meubles de cuisine) dépassant de 97cm le mur mitoyen actuel;

Le projet modifié profite de cette demande pour élargir sa demande de permis au 2^{ème} étage avec la création dans le versant arrière de 2 lucarnes;

Ces lucarnes sont conformes au RRU et peuvent s'envisager;

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

- supprimer l'excroissance dépassant de 97cm le mur mitoyen actuel du côté droit et prévoir une façade arrière s'implantant donc à 96cm de la façade du voisin de droite;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que la suppression d'un volume annexe;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à cette condition, 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 la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme à la condition émise 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 26/09/2018
objet n° 10

Dossier 16-43970-2018 - Enquête n° 151/18

Demandeur : Madame Elodie Botte

Situation : Rue Vanderkindere 167

Objet : régulariser la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce en 3 logements et maintien de l'activité commerciale, projet d'extension du volume de toiture, et régulariser les aménagements extérieurs (jacuzzi et abri de jardin)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43970-2018 introduite le 13/04/2018 par Madame Elodie Botte et visant à régulariser la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce en 3 logements et maintien de l'activité commerciale, projet d'extension du volume de toiture, et régulariser les aménagements extérieurs (jacuzzi et abri de jardin) sur le bien sis rue Vanderkindere, 167;

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°19bis - Avenue Winston Churchill - AR du 06/05/1983 (zone mixte d'habitation et d'entreprise), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.4 - plantations existantes;
 - art. 0.5 - garages;
 - art. 2.2 - implantation;
 - art. 2.3 - gabarits;
 - application de l'art 2.1 du PPAS - destination - PU à usage mixte en zone mixte d'habitation et d'entreprise;
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : RRU du 03/06/1999;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/04/2018 : dépôt de la demande;

01/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 03/07/2018 et joint à la demande;

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

- L'immeuble de commerce et de logement (unifamilial) est implanté à l'alignement et en ordre fermé le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la Place Léon Vanderkindere à l'Ouest et la rue Marianne à l'Est;
- Le bien est situé au cœur d'un noyau commercial dynamique du Nord de la Commune;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Les immeubles voisins de gauche et de droite présentent un gabarit principal sensiblement plus important du côté de la rue;
- La construction de l'immeuble date d'avant 1932, date à laquelle une autorisation a été délivrée pour la construction d'une annexe au niveau de ce qui constitue aujourd'hui le 2ème étage;
- En 1996, un permis d'urbanisme a été délivré en vue de la modification de la façade et de la création d'un magasin (au rez-de-chaussée);
- La façade principale de la maison a subi des transformations altérant ses qualités patrimoniales originelles, suite à un permis d'urbanisme datant de 1996;
- En façade arrière, des extensions se développent sur plusieurs niveaux, alors que les constructions voisines mitoyennes présentent un développement bâti moindre de ce point de vue;
- Le jardin se développe au Sud et jouxte la parcelle sise au n° 20-22 de l'avenue Winston Churchill;

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

- Régularisation et transformation de la maison en 3 appartements avec un commerce. Cette demande inclut à la fois la régularisation de transformations intérieures apportées à l'immeuble mais aussi des différentes terrasses, d'un spa ainsi que de l'abri de jardin;

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

- Le projet réduit la superficie commerciale et densifie le nombre de logements au sein de l'immeuble;
- Le projet propose la rehausse de l'immeuble afin d'intégrer un second étage habitable sous toiture;
- Le projet vise également la densification du bâti à l'arrière du bien, au détriment des aménagements paysagers;

Considérant la lecture comparative de la situation existante de droit et de la situation existante de fait :

- Au rez-de-chaussée :
 - En 1996 : Le commerce était présent sur les 2 premières travées et les caves de l'habitation sur les deux dernières travées. Ces caves donnaient accès au jardin par un escalier extérieur et à l'étage par un passage menant à l'escalier principal;
 - Aujourd'hui : Le commerce est toujours présent sur les 2 premières travées tandis que les 2 dernières travées accueillent le salon et la chambre d'enfant du cohabitant 1. L'accès au jardin n'existe plus depuis le RDC et l'accès à l'étage se fait désormais par l'intermédiaire du commerce. On note aussi la création d'une nouvelle salle de bain et d'un espace chaufferie;
- Dans le jardin :
 - En 1996 : Le jardin était une simple étendue de pelouse;
 - Aujourd'hui : Le jardin se dote d'un spa (jacuzzi) le long du mur mitoyen avec le n°169 et est posé sur une dalle enterrée de 60 cm dans le sol. De plus, un nouvel abri de jardin a fait son apparition;
- Au Bel étage :
 - En 1996 : Le bel étage reprenait les espaces de vie de l'habitation. On y retrouvait le salon, la salle à manger, la cuisine, la buanderie et la terrasse du bel étage;
 - Aujourd'hui : Le niveau du bel étage se compose des espaces de vie du cohabitant 1 ainsi que d'une salle de douche commune qui donne d'ailleurs accès au jardin;
- A l'entre sol :
 - En 1996 : Les niveaux supérieurs étaient exclusivement réservés à "l'habitation du commerçant";
 - Aujourd'hui : Ce niveau est consacré à une deuxième salle de bain commune;
- Au R+2 :
 - En 1996 : Les niveaux supérieurs étaient exclusivement réservés à "l'habitation du commerçant";
 - Aujourd'hui : Le niveau du R+2 est désormais utilisé par le cohabitant n°2;
- Au R+3 et dans les combles :
 - En 1996 : Les niveaux supérieurs étaient exclusivement réservés à "l'habitation du commerçant";

- Aujourd'hui : Le niveau du R+3 et les combles sont désormais utilisés par le cohabitant n°3;
- En façade arrière et façade avant :
 - Aucun changement n'intervient entre le permis de 1996 et la situation existante de fait;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose de réduire la superficie de commerce à environ 42 m² afin de pouvoir y proposer la réalisation de massages et la vente de produits associés;
 - le projet, s'inscrivant dans un îlot présentant une diversité de typologie en matière d'habitat, propose l'aménagement de 3 logements répartis comme suit :
 - rez - bel étage et rez bas : duplex de 2 chambres à coucher;
 - 2^{ème} étage : logement de 1 chambre à coucher;
 - 3^{ème} étage et combles : logement duplex de 2 chambres à coucher;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet vise la régularisation d'un abri de jardin en fond de parcelle, ainsi que la création d'un spa, réduisant de manière significative les zones de pleine terre eu sein de cet îlot;
 - le projet propose la création d'une cour anglaise à l'arrière de l'immeuble afin de permettre un meilleur accès au jardin collectif depuis les espaces d'habitation inférieurs;
 - le projet propose la rehausse de la façade principale et de la toiture de l'immeuble afin de pouvoir s'intégrer au cadre bâti;
 - les façades seront rehaussées jusqu'à hauteur du profil mitoyen du voisin n°165. Cette intervention permettra de réintégrer cette façade qui, jusqu'à présent, n'était pas de même gabarit que ses voisines. De plus, de nouvelles baies pourront être placées au niveau du R+3 et des combles ce qui participera au meilleur équilibre des proportions de la façade;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet densifie de manière peu qualitative l'arrière de la parcelle, au détriment du développement d'aménagements paysagers qualitatifs. La localisation du spa engendrera des nuisances visuelles et sonores pour l'ensemble de l'habitat proche. Il s'indique de le localiser au sein de l'abri à l'arrière de la parcelle de sorte à pouvoir aménager un espace paysager d'un seul tenant;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet ne comporte pas de possibilité d'emplacements de stationnement au sein de l'immeuble, mais prévoit des locaux communs pouvant accueillir des vélos. Le projet est situé au cœur d'un quartier bien desservi en matière de transports en commun et de possibilités de voitures ou vélos partagés. Néanmoins, il s'indique de renforcer les possibilités de parcage de vélos en prévoyant des locaux capables d'accueillir un vélo par chambre du projet;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage le projet, malgré la densification des surfaces bâties, est muet quant à cet aspect;
- quant aux autres aspects propres à la demande, la densification de l'immeuble engendre l'aménagement de plusieurs terrasses à l'arrière, lesquelles présente un aspect invasif et ne répondent pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues;
- en matière de confort d'habitabilité des logements proposés :
 - Appartement 1 (RDC et Bel étage) : Ce duplex 2 chambres de 75m² avec terrasse est désormais relié par un nouvel escalier intérieur. Le niveau du RDC fera l'objet d'un excavement de 25cm au niveau du sol du RDC afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,5m et une nouvelle salle de bain sera aménagée au RDC;
 - Appartement 2 (R+2) : Malgré sa taille modérée, ce studio de 43m² se dote d'une grande terrasse de 15m² à l'arrière nécessitant d'être réduite au regard de ce qui précède, et d'un balcon de 1,8m² à l'avant. De plus, il possède une hauteur sous plafond importante (3,46m) ce qui lui assure une grande luminosité. Ce niveau ne fait l'objet d'aucune modification;
 - Appartement 3 (R+3 et combles) : Ce duplex de 77m² se dotera désormais de 2 chambres. La toiture sera surélevée afin de s'aligner sur celle du voisin n°165 et permettra donc d'accueillir 2 chambres, sous combles, de belles dimensions. Elles seront éclairées par une nouvelle lucarne et de nouveaux velux. De plus, de nouvelles baies de grandes dimensions seront réalisées au niveau du R+3 afin que les espaces de vie soient plus lumineux et plus en lien avec l'extérieur;

- Création de nouveaux espaces communs et de partage : Afin de répondre au confort des locataires mais aussi au RRU, le projet prévoit de créer de nouveaux locaux communs comme par exemple un local vélos / poussettes ainsi qu'un local de rangement de matériel de nettoyage. Le jardin aussi deviendra un espace commun puisqu'il sera accessible par tous les habitants via le local vélo;

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.4 - plantations existantes : La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines :
 - A. Le projet tend à réduire de manière peu intégrée la végétation sur le site au détriment d'espaces minéralisés et ne créant pas de transition efficace entre les parcelles. Il s'indique de supprimer l'installation du jacuzzi ou de le déplacer au sein de l'abri arrière, et de restituer des zones de pleine terre paysagères intégrant la plantation d'un arbre à moyenne tige;
 - art. 0.5 - garages :
 - A. le prescrit du PPAS prescrit qu'il doit être prévu au moins un garage par logement. La maison ne dispose pas de garage privatif. Néanmoins, la construction est bien antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS. Toutefois, la division de l'immeuble induit une dérogation au prescrit du PPAS en matière de densité, ce qui n'est pas souhaitable;
 - B. le projet prévoit la division de l'immeuble en 3 unités d'habitation, dont 1 studio et un logement en duplex donc certains espaces d'habitation sont situés en contrebas du niveau du jardin, ce qui ne constitue pas une bonne alternative en matière de bon aménagement des lieux. La surface commerciale est également trop réduite afin de répondre à des besoins réels et efficaces. Il s'indique de renoncer à l'aménagement des espaces d'habitation au niveau inférieur et de créer un logement en duplex rez bel étage et 1^{er} étage;
 - art. 2.2 - implantation :
 - A. la construction arrière est implantée dans l'emprise des murs mitoyens et assure un espace tampon entre le bien et les propriétés de l'avenue Winston Churchill. Dès lors, cette implantation peut s'envisager;
 - art. 2.3 - gabarits :
 - A. la façade remaniée présente, ponctuellement un gabarit de 5 niveaux, alors que le prescrit du PPAS limite celui-ci à 4 niveaux. Toutefois cette intervention tend à rééquilibrer les proportions de la façade laquelle a été transformée lourdement en 1996 et a été altérée en ce qui concerne ses qualités patrimoniales;
- application de l'art 2.1 du PPAS - destination - PU à usage mixte en zone mixte d'habitation et d'entreprise :
 - Les caractéristiques urbanistiques des installations s'accordent avec celles de l'îlot et la nature des activités peut être compatible avec l'habitation;
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : RRU du 03/06/1999 :
 - A. la construction arrière est implantée dans l'emprise des murs mitoyens et assure un espace tampon entre le bien et les propriétés de l'avenue Winston Churchill. Dès lors, cette implantation peut s'envisager;
 - B. la construction de la cour anglaise intervient en dérogation avec le prescrit du RRU actuel. Au vu de ce qui précède, et moyennant l'attribution des locaux inférieurs arrières à l'activité commerciale ou à des espaces communs pour les 2 logements, cette option du projet peut s'envisager;

- Art. 13 Maintien d'une surface perméable :
 - A. Les constructions tant de l'abri arrière que du jacuzzi ont rendu la majeure partie de la superficie du jardin imperméable, ce qui ne peut s'envisager au vu des spécificités des lieux et de ce qui précède. Il s'indique de supprimer cette installation au profit du réaménagement paysager et de pleine terre de ce jardin;

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

- Le projet tente d'améliorer les proportions de la façade. Toutefois, dans le respect de sa typologie d'origine et en vue de l'intégration du projet, il s'indique d'accentuer la verticalité des proportions des baies du 2^{ème} étage. En effet, il demeure actuellement une importante hauteur libre entre le sommet de la baie et le plafond de ces locaux;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations sollicitées au Titre II du RRU en matière de normes minimales d'habitabilité :

- Hauteurs sous plafond :
 - Le WC du bel-étage présente une hauteur sous plafond de 2,08 m lorsque l'article 4, §1er, du titre II du RRU impose une hauteur sous plafond de 2,20 m pour les locaux non habitables. Cette dérogation est justifiée par son caractère peu important, son impact fort limité sur la régularité du projet;
 - Le local commun de rangement aménagé à l'entresol présente une hauteur sous plafond de 2,11 m lorsque l'article 4, §1er, du titre II du RRU impose une hauteur sous plafond de 2,20 m pour les locaux non habitables. Cette hauteur se justifie par le fait qu'il s'agit d'une transformation d'un bâtiment existant mais aussi par le fait que ce local sera très peu utilisé;
- Surface éclairante :
 - La fenêtre de la chambre à coucher située au bel-étage présente une surface de 3m², lorsque l'article 10 du titre II du RRU en impose 3,60 m² (1/5^{ème} de 18 m²). Cette dérogation, qui se rapporte à une situation existante de fait, est toutefois raisonnable et atténuée par la double circonstance que la pièce est déjà très lumineuse et est ouverte sur les pièces voisines (salon et cuisine) qui disposent d'une grande luminosité. L'agrandissement de cette surface est, dans les faits, à la fois peu souhaitable (au regard de la composition des surfaces éclairantes de la façade avant - elle en engendrerait un déséquilibre peu harmonieux) et pratiquement peu réalisable (vu la proximité du balcon de l'étage supérieur).
 - De même, à cet étage, la fenêtre donnant directement sur la cuisine et indirectement sur le salon, dispose d'une surface éclairante de 3,45 m² lorsque le RRU en impose 3,72 m² (1/5^{ème} des 18,60 m² de superficie de la salle-à-manger/living - les cuisines étant en effet exclues du calcul de ce rapport). Cette dérogation est acceptable compte tenu de son caractère minime et de la grande luminosité déjà présente à cet endroit du bien;
 - La somme des surfaces éclairantes des locaux habitables du studio du R+2 est de 4,60 m² lorsque le RRU impose une surface de 6,88 m². Cette dérogation est toutefois justifiée par le fait que :
 - Les hauteurs sous plafonds sont très confortables et laissent largement passer plus de lumière, en en faisant un lieu fort lumineux;
 - La cuisine est intégrée au salon (alors que la surface de la cuisine ne doit pas être prise en compte pour le calcul des surfaces éclairantes minimales);
 - L'agrandissement de ces surfaces est, dans les faits, à la fois peu souhaitable (au regard de la composition des surfaces éclairantes des façades avant et arrière - elle en engendrerait un déséquilibre peu harmonieux);

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

- Renoncer à l'aménagement d'espaces de vie au niveau inférieur et les intégrer soit à l'activité commerciale, soit à des espaces communs pour les logements supérieurs;
- Supprimer le studio du 1^{er} étage et aménager un logement en duplex réparti entre le rez haut et le 2^{ème} étage;

- Supprimer l'usage de la terrasse arrière au rez haut et prévoir une sortie vers le jardin, centrée sur cette façade afin de s'écarter de la limite mitoyenne de droite. Prévoir une zone non accessible aménagée de manière fixe et paysagère d'une largeur de 2 mètres au moins;
- Renoncer à l'aménagement de la terrasse du 2^{ème} étage au profit d'une toiture verdurisée;
- Supprimer le jacuzzi au profit d'un aménagement paysager de pleine terre et intégrant la plantation d'un arbre à moyenne tige;
- Revoir les proportions de la façade avant en remontant le niveau des linteaux des fenêtres du 2^{ème} étage afin d'accentuer la verticalité de cette façade et d'améliorer les proportions entre les pleins et les vides;
- Inscire l'extension éventuelle dans un meilleur respect des caractéristiques de la façade principale, en veillant à conserver la corniche existante;

Considérant que ces modifications sont telles qu'elles dépassent le cadre de l'application de l'article 191 du CoBAT;

Considérant dès lors que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux, **Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 26/09/2018

objet n° 11

Dossier 16-44013-2018 - Enquête n° 138/18

Demandeur : Monsieur Gaetano Culcasi

Situation : chaussée de Saint-Job, 628

Objet : mettre en conformité la situation existante d'une maison unifamiliale : création d'un étage supplémentaire couvert par une toiture plate (datant de l'époque de la construction de l'immeuble), extension du rez-de-jardin sous forme d'une véranda, remplacement des châssis de la façade principale, réaménagement du logement aux étages et création d'une terrasse (1er étage arrière), isolation de la façade arrière, aménagement d'une piscine non couverte et imperméabilisation du jardin arrière, construction d'un abri de jardin et local technique en fond de parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44013-2018 introduite le 11/05/2018 par Monsieur Gaetano Culcasi et visant à mettre en conformité la situation existante d'une maison unifamiliale : création d'un étage supplémentaire couvert par une toiture plate (datant de l'époque de la construction de l'immeuble), extension du rez-de-jardin sous forme d'une véranda, remplacement des châssis de la façade principale, réaménagement du logement aux étages et création d'une terrasse (1er étage arrière), isolation de la façade arrière, aménagement d'une piscine non couverte et imperméabilisation du jardin arrière, construction d'un abri de jardin et local technique en fond de parcelle sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 628;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte 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° 56 - SAINT-JOB/CARLOO - AR du 08/02/1989 (ilot 1.3), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. III.1.2 et art. IV.2.1 : construction en zone d'annexes et implantation;
 - art. III.2.1 : construction en zone de cours et jardins;
 - ilot 1.3 : toiture à versants + IV.2.2.A.1.4) et art. IV.2.2.A.2 : pente de toiture;
 - art. IV.4.2.1 : matériaux de châssis;
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS - RRU Titre I :
 - art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins;
 - art. 13 Maintien d'une surface perméable;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/05/2018 : dépôt de la demande;

15/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble mixte d'atelier et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée de Saint-Job, non loin du croisement formé avec la rue Jean Benaets;
- L'immeuble présente un gabarit R + 2 + Toiture plate du côté de la rue. Le jardin paysager se développant au Nord est situé 1 niveau plus haut que celui de la rue;

Considérant la situation existante de droit du bien :

- Les plans de situation légale (aux archives de la Commune) sont au nombre de deux :
 - daté en 1958 (Rez de chaussée et un étage plus une toiture à versant - probablement jamais construit comme cela);
 - daté en 1983 on l'on dispose que des façades avant pour lesquelles nous voyons deux façade à rue. Ces plans sont censés se compléter, ils sont en réalité en contradiction;

Considérant la situation existante de fait du bien :

- Sur base des plans de permis d'urbanisme, avec la chronologie des vues aériennes que l'on retrouve sur Brugis, et avec quelques photos du demandeur, il a été fait l'exercice complexe et imprécis de redessiner la situation probablement construite dès l'obtention du permis en 1958, tout en tenant compte des plans modificatifs de 1983. Ceci sans pouvoir en garantir la certitude;
- Le demandeur achète le bien en 2010, ce qui limite fortement les sources d'informations. Les travaux effectués par le demandeur sont des travaux de grande ampleur;
- Brugis 1971, il y a une ombre portée sur la toiture plate du n°628; recoupée avec la photo de 1983 du dossier de permis, on peut constater que le volume voisin démolit était plus haut que le volume du 628. Il peut être considéré alors que le bâtiment a été construit directement sur 3 niveaux, rez + 2, toiture plate (contradiction avec les plans de 58);
- L'image de 1971 présente clairement 3 pièces en enfilade au niveau du rez+1, deux pièces au niveau du +2. La toiture est plate (contradiction avec les plans de 58). Il est difficile d'émettre une analyse claire de l'aménagement de jardin, les anciennes prises de vue aérienne sont de trop faible qualité. Il est probable que l'aménagement de jardin proposé en 1958 n'ait été réalisé comme tel;
- Brugis 1996, recoupée avec les informations trouvées dans l'acte notarié met en avant la présence d'une véranda au niveau du rez+1 avant 1980;
- Entre 1996 et 2009, le jardin est perméable et à usage de type potager;
- Façade à rue, les châssis existants sont en aluminium (voir photo de 1983 du dossier de permis). Les nouveaux châssis (date de changement inconnue - éventuellement suite à un effondrement de la façade consécutive aux travaux de voirie ?) sont de même matériaux, couleur changée en noir;
- Façade arrière, la véranda a été rénovée en 2011 par le demandeur;
- Façade arrière, 2ème étage, la baie est modifiée (démolition de l'allège) donnant accès à la toiture plate;
- Toitures plates, rénovées;
- Jardin : Le demandeur a entrepris les travaux de jardin suivants :
 - Mise en œuvre d'une citerne d'eau de pluie (récupération d'eau pour le WC) d'un volume de ±17.000 litres. Toutes les eaux de toitures sont rejetées dans la citerne;
 - Réalisation d'une terrasse (imperméable) au-dessus de la citerne;
 - Rehausse des murets de jardin afin de mettre les différents paliers du jardin de niveau, rehausse de ± 40cm;
 - Réalisation d'une piscine sur le palier supérieur d'une dimension de 19,30m² et imperméabilisation du palier de la piscine;
 - Placement d'un abri de jardin de 6 m²;

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

- La mise en conformité de la situation existante de fait, et plus précisément :
 - création d'un étage supplémentaire couvert par une toiture plate (datant de l'époque de la construction de l'immeuble);
 - extension du rez-de-jardin sous forme d'une véranda;
 - remplacement des châssis de la façade principale;
 - réaménagement du logement aux étages et création d'une terrasse (1er étage arrière);
 - isolation de la façade arrière;
 - aménagement d'une piscine non couverte et imperméabilisation du jardin arrière;
 - construction d'un abri de jardin et local technique en fond de parcelle;

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

- Les travaux effectués ont notamment conduit à densifier le bâti sur la parcelle, au détriment de la qualité des aménagements paysagers et de pleine terre;

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

- en matière de programme, le projet conserve le logement aux étages et le garage au rez;
- en matière d'implantation et de gabarit, l'étage supplémentaire s'intègre à l'ensemble des gabarits de la chaussée, et l'extension arrière améliore l'accès au jardin situé en amont. Cette extension aura engendré des rehausses de murs mitoyens relativement négligeables au regard des spécificités des lieux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet tend à mettre en conformité l'implantation d'une piscine non couverte, située à l'arrière du terrain, ainsi que la construction d'un abri / pool house. Cette intervention a contribué à minéraliser plus de la moitié de la superficie du jardin et ne s'inscrit pas dans ce parcellaire étroit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble conserve un grand garage au rez;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande est muette quant à cet aspect, alors que les travaux effectués ont conduit à une importante imperméabilisation de la parcelle. Vu les spécificités des lieux et la sensibilité récurrente à la problématique de la gestion des eaux de pluie, dans le quartier, ces options ne peuvent s'envisager;

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 l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. III.1.2 et art. IV.2.1 : construction en zone d'annexes et implantation :
 - l'extension basse s'étend au-delà de la zone de bâtisse admissible, mais permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ainsi que de favoriser l'usage et l'accès au jardin situé en amont;
 - l'extension aura engendré des modifications relativement minimes aux profils mitoyens;
 - l'aménagement de la terrasse sur toiture plate en partie arrière présente un caractère relativement invasif du fait de sa profondeur. Il s'indique de réduire la profondeur de cette terrasse à 3 mètres et d'aménager le solde non accessible de manière paysagère et fixe. De plus, le terrain dispose d'un jardin privatif et facilement accessible depuis les espaces de vie, ce qui compromet la pertinence de cette terrasse;
 - art. III.2.1 : construction en zone de cours et jardins :
 - le projet tend à mettre en conformité l'aménagement d'une piscine non couverte à l'arrière du terrain. Les abords de cette piscine sont entièrement imperméables jusqu'en mitoyenneté de part et d'autre. Ces options ne peuvent s'envisager car s'écartent de manière inappropriée du prescrit du PPAS;
 - le terrain ne dispose pratiquement plus de zones de pleine terre, ce qui ne peut s'envisager;
 - l'abri de jardin implanté à l'arrière accentue davantage cette densification non souhaitable;
 - ilot 1.3 : toiture à versants + IV.2.2.A.1.4) et art. IV.2.2.A.2 : pente de toiture :
 - les constructions revêtent des toitures plates ou peu pentues, ce qui limite le gabarit de l'ensemble de l'immeuble;
 - art. IV.4.2.1 : matériaux de châssis :
 - le prescrit du PPAS est relativement précis quant aux matériaux de châssis. Cependant, vu la typologie de la façade et la nomenclature des menuiseries, l'emploi de l'aluminium peut s'envisager. De plus, les proportions verticales requises sont conservées;
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS - RRU Titre I :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne :
 - l'extension basse s'étend au-delà de la zone de bâtisse admissible et dépasse la profondeur des constructions voisines mitoyennes, mais permet d'améliorer les

- qualités d'habitabilité du logement ainsi que de favoriser l'usage et l'accès au jardin situé en amont;
- l'extension visée aura engendré des modifications relativement minimales aux profils mitoyens, ce qui peut justifier la dérogation;
- Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et Art. 13 Maintien d'une surface perméable :
- le projet tend à mettre en conformité l'aménagement d'une piscine non couverte à l'arrière du terrain. Les abords de cette piscine sont entièrement imperméables jusqu'en mitoyenneté de part et d'autre. Ces options ne peuvent s'envisager car s'écartent de manière inappropriée des objectifs communaux et régionaux en la matière;
 - le terrain ne dispose pratiquement plus de zones de pleine terre, ce qui ne peut s'envisager;
 - l'abri de jardin implanté à l'arrière accentue davantage cette densification non souhaitable;

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

- supprimer la piscine arrière, ainsi que l'abri et la dalle de sol, au profit d'aménagements paysagers et de pleine terre. Restituer le relief naturel du sol préexistant aux travaux de réaménagement du jardin;
 - réduire la profondeur de la terrasse sur toiture plate à 3 mètres et aménager le solde non accessible de manière paysagère;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble des transformations apportées à l'immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure;
 - d'être accessoires en ce que la densité bâtie sera réduite au profit d'aménagements paysagers qualitatifs;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des travaux sera réduit vis-à-vis de l'environnement immédiat;
 - de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que des espaces de jardin et de pleine terre seront restitués;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 12

Dossier 16-44004-2018 - Enquête n° 145/18

Demandeur : Monsieur Gauthier Hagon

Situation : avenue de Messidor, 178

Objet : rénover et agrandir un immeuble de rapport

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44004-2018 introduite le 07/05/2018 par Monsieur Gauthier HAGON et visant à rénover et agrandir un immeuble de rapport sur le bien sis Avenue de Messidor 178;
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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 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 - Toiture qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas ", en ce que le projet propose de construire une extension en toiture dépasse le profil mitoyen le plus bas de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Projet intéressant et de qualité mais interrogation par rapport à l'ouverture dans le mur mitoyen et traitement éventuel du mur pignon ?*
- *OK pour le projet mais moyennant la condition de la réduction de moitié du débordement de la toiture et des débordements latéraux de la construction projetée sur le niveau +5 ou l'emploi de matériaux transparents;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/05/2018 : dépôt de la demande;

10/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 26/04/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé à la fois de maison unifamiliales et d'immeubles de logements multiples, ce qui crée des différences d'échelle assez importantes;
- Dans ce quartier, l'avenue Messidor, dans le tronçon où se situe la demande, présente une forte déclivité ascendante d'Est en Ouest, ce qui accentue encore cette situation;
- L'immeuble n°178, sur lequel porte la demande :
 - est implanté à l'alignement, sur une parcelle peu profonde;
 - présente un gabarit de R+ 4 étages et toiture plate avec surhausse partielle au-dessus de l'ascenseur au centre de l'immeuble;

- présente un caractère architectural d'immeuble en crépi blanc sur socle en briques rouges au rez-de-chaussée et larges bandeaux continu de fenêtres au étages en façade avant : les châssis présentent une nomenclature rythmée de vitrages verticaux, avec une partie fixe en allège, typique des années 1958/60;
- comprend, au rez-de-chaussée :
 - un garage pour deux véhicules (2 emplacements en enfilade) au rez-de-chaussée de chaussée, du côté gauche de l'entrée qui se situe au centre de l'immeuble;
 - un studio à usage de conciergerie située du côté droit de la parcelle, et qui n'a de fenêtres que du côté de l'avenue, vu que le jardin se situe au niveau du premier étage;
 - des caves et locaux communs en partie arrière et centrale du plan;
- comprend 2 appartements à 1 chambre par niveau au premier, second et troisième étage, disposant chacun d'un petit balcon en façade arrière sur lequel s'ouvre la cuisine;
- comprend un grand appartement à 4 chambres au 4^{ème} étage;
- dispose, au 1^{er} étage (rez-de-jardin) de deux petites cours / jardins derrière l'immeuble, en raison de la configuration de cette partie d'îlot comprise entre l'avenue Brugmann, l'avenue Messidor et la rue de la Mutualité;

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

- La régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière;
- La démolition du volume en toiture (cabanon ascenseur) et la reconstruction d'un nouveau volume;
- La demande initialement introduite demandait la transformation de la conciergerie en cabinet pour profession libérale - Information donnée en séance : cette demande n'est plus d'actualité;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des logements en leur offrant une plus grande superficie et en répartissant mieux les locaux au sein de l'habitation. En effet :
 - le projet prévoit pour les appartements situées au +1, +2 et +3 d'inverser l'emplacement de la cuisine avec la sdb afin de connecter la cuisine au séjour et d'offrir une salle de bain spacieuse avec coin buanderie du côté arrière en contact avec la chambre;
 - le projet revoit également l'aménagement intérieur du grand appartement au R+4 et lui offre un petit volume supplémentaire en toiture afin d'offrir une luminosité importante à l'ensemble du séjour et d'offrir une terrasse à ce bel appartement spacieux;
- Il y a lieu de modifier la demande de permis et les plans en ce qui concerne la conservation de la conciergerie;

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

- La précédente demande (PU n°16-43850-2018) a autorisé :
 - le remplacement des châssis de façades (en bois et peints en blanc), reprenant leur nomenclature existante, mais en utilisant du PVC couleur anthracite, de sorte à retravailler l'esthétique de la façade par contraste avec le crépi gris clair projeté des bandeaux de façade;
 - la modification du parement du rez-de-chaussée, (actuellement en brique de ton rouge et carreaux de céramique de ton brun/rouge), en optant pour un enduit de ton gris foncé;
 - des modifications de cloisons internes aux appartements afin de les doter du confort actuel, entraînant notamment l'inversion de la localisation des salles de bain et des cuisines, de sorte à rendre celle-ci directement accessibles depuis l'entrée et à les faire participer à l'espace de séjour;
 - la suppression d'un mur divisant actuellement la conciergerie en 2 espaces distincts permet de créer un espace plus fonctionnel et plus polyvalent en termes d'ameublement;
 - la fermeture des petits balcons en façade arrière, afin de doter les appartements de salles de bain confortables, avec espace de buanderie;

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 pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Ce motif d'enquête est obsolète suite à l'information donnée en séance précisant la conservation de la conciergerie;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU et le non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas " :

- Le projet propose de construire une extension en toiture dépasse le profil mitoyen le plus bas de plus de 3m;
- Le niveau actuel du bâtiment et de sa machinerie reste inchangé;
- Le volume ne sera pas visible depuis l'espace public du fait du respect d'un angle de vue de 45° par rapport au point le plus haut de la façade avant;
- Un écartement de 1,90m de part et d'autre du volume est prévu par rapport aux axes mitoyens également;
- De plus, vu l'orientation Sud côté rue et les reculs proposés, le nouveau volume ne portera pas préjudices aux propriétés mitoyennes ni aux propriétés situées rue de la Mutualité;
- Afin de ne pas créer de nuisances sonores, il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse à 1m et de la ceinturer d'un garde-corps. Le solde de la plateforme ne pouvant pas être accessible;

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

- modifier la demande de permis et les plans en ce qui concerne la conservation de la conciergerie;
- réduire la profondeur de la terrasse à 1m et la ceinturer d'un garde-corps. Le solde de la plateforme ne pouvant pas être accessible;

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'elle ne concerne que la superficie de la terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-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 26/09/2018
objet n° 13

Dossier 16-43885-2018 - Enquête n° 142/18

Demandeur : Adolphe Max 28 S.P.R.L. - Monsieur Vassilios Misthos

Situation : Chaussée de Waterloo de 1477 à 1481

Objet : démolir 2 immeubles mixtes et construire un immeuble comprenant une surface commerciale de 941 m², 15 logements, et 24 emplacements de stationnement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43885-2018 introduite le 27/02/2018 par la S.P.R.L. Adolphe Max 28 - c/o Monsieur Vassilis Misthos, et visant à démolir 2 immeubles mixtes et construire un immeuble comprenant une surface commerciale de 941 m², 15 logements, et 24 emplacements de stationnement sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 1477 à 1479;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant;

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'ilot;
 - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte;
 - application de la prescription particulière 3.3 al 2 3° du PRAS : entre 200 et 1000 m² de commerce hors liseré;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques;
- 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 :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur);
 - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *ampleur du projet (15 logements) et gabarit;*
- *manque d'espaces verts;*
- *terrasses avec vues plongeantes vers l'intérieur de l'ilot;*
- *24 emplacements de stationnement insuffisants pour 15 logements;*
- *Quid de l'évacuation des gaz du parking ?*
- *Quel usage prévu pour l'espace commercial ? Opposition quant à l'aménagement d'un HoReCa;*

- Le plan d'implantation n'est pas à jour en ce qui concerne les constructions voisines;
- Quid demande de PE pour le dossier ?
- Le projet s'ajoute à d'autres projets ambitieux le long de ce tronçon de la chaussée;
- Le projet est situé à la lisière du PPAS n° 48 bis & ter et devrait s'en inspirer;
- Problèmes de mobilité engendrés par le projet avec un unique accès pour le parking;
- Les demandes de dérogations ne sont pas motivées;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/02/2018 : dépôt de la demande;

19/04/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua émis le 31/07/2018;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 02/01/2018;

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 :

- Les immeubles faisant l'objet de la demande sont implantés le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon proche de l'avenue des Eglantiers, et faisant face au croisement avec l'avenue Van Bever;
- Ce tronçon est constitué d'immeubles mixtes de commerces et de logements et implantés soit à l'alignement, soit en conservant une zone de recul;
- Les bâtiments existants sont composés, à droite, d'une maison unifamiliale de type deux façades, le rez de chaussée est à destination commerciale (n°1477) et, à gauche, d'un immeuble à appartements avec surface commerciale au rez (n°1481) à gauche;
- D'importantes annexes de moins belles factures ont été construites il y a plusieurs dizaines d'années à l'intérieur de cette parcelle;
- On y trouve :
 - un bâtiment en mauvais état en fond de parcelle, il est inhabité depuis plusieurs années;
 - un entrepôt à usage de « car wash » en partie gauche; cette surface occupe toute la profondeur de la parcelle; le bâtiment est inoccupé à ce jour;
 - une zone de stationnement ouverte au centre de la parcelle;

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

- Le projet qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme demande la démolition des bâtiments existants afin de libérer la parcelle pour construire un immeuble à usage mixte de 4 niveaux hors sol;
- Il est prévu d'y créer :
 - 1 parking au sous-sol d'une surface de 774m² :
 - 24 emplacements de voitures;
 - emplacements de vélo/moto sur 40 m²
 - 1 zone de 16 caves au sous-sol d'une surface de 165m²;
 - 1 commerce au rez-de-chaussée d'une surface de 610m²;
 - 14 logements :
 - 8 studios d'une surface qui varie de 43m² à 53m² et jouissant d'une terrasse à l'arrière;
 - 2 appartements de 2 chambres d'une surface de ± 105m² jouissant d'une terrasse à l'arrière;
 - 1 appartement de 2 chambres à l'arrière d'une surface de 177m² jouissant de deux terrasses;
 - 3 appartements de 3 chambres d'une surface qui varie de 150,50 à 158m² jouissant de terrasses;
- Au sous-sol, un garage pouvant accueillir 24 voitures dont 4 places PMR est aménagé à l'arrière. De plus un espace de 40m² pourra également accueillir les deux roues (vélos - motos);
- Au rez-de-chaussée du n°1481, l'accès au garage actuel est conservé;
- Un passage voiture le long du mitoyen donne accès au parking du sous-sol et d'autre part au hall d'entrée des logements;
- Le rez de chaussée est destiné à la fonction commerciale, soit une surface de 623m²;
- Cette surface commerciale disposera de 15m de vitrine à front de rue, elle bénéficiera d'un apport de lumière naturel à l'arrière grâce à la réalisation d'un patio implanté le long du mitoyen de la parcelle;

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

- Le projet propose de requalifier le tissu urbain à cet endroit, vu les différences de typologies et d'implantations existantes;
- Les appartements sont spacieux, lumineux et présentent de belles qualités d'habitabilité. Le projet propose une diversité en matière de typologie de logements, dont la plupart bénéficient d'une double orientation;
- Les niveaux supérieurs de l'immeuble s'organisent autour des circulations verticales qui donnent accès aux différents logements;
- A l'exception des studios « à rue », chaque logement bénéficie d'une terrasse;
- Les caves et locaux techniques seront implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave et de, au moins, un emplacement de parking;
- La façade à rue unifie et achève l'alignement des bâtiments mitoyens qui forment le front bâti existant. Elle est composée de 4 dalles en béton qui tendent les proportions horizontales de la composition, un volume en retrait est construit en toiture;
- Le langage architectural se veut résolument géométrique, dynamique et modulable;
- Entre les dalles de sol en béton blanc, des pare-soleil en bois coulissent pour procurer ombrage aux occupants en été. Un jeu subtil de pleins (béton) et de vides (vitrage) apparaissent ou disparaissent derrière des claustras coulissants en bois;
- Au rez-de-chaussée la vitrine sera entièrement vitrée et se poursuivra par un lattis en bois vertical qui masquera la porte de garage. Cette porte s'harmonisera aux pare-soleil des niveaux supérieurs;
- La façade arrière est rythmée horizontalement par les mêmes strates de béton préfabriqué : les grandes baies vitrées « sol-plafond » s'ouvrent sur l'intérieur d'ilot paysager apportent un maximum de lumière à l'intérieur du bâtiment. La façade se veut simple et épurée, elle répond à sa manière aux objectifs d'un immeuble à appartement contemporain;
- Les différentes dalles de sol (trait d'union de la façade avant) se prolongent vers l'extérieur. Cette extension permet l'aménagement de grandes terrasses pour les appartements des 1er, 2ème et 3ème étages;

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

- en matière de programme, le projet s'inscrit dans l'axe structurant que forme la chaussée de Waterloo. La demande opte pour la démolition de 3 bâtiments mixtes, dont une construction de type atelier en intérieur d'ilot, et une maison de commerce à rue, laquelle présente de belles qualités architecturales au niveau de sa façade avant. La programmation du projet tend à densifier le nombre de logements au sein du site, faisant passer leur nombre de 3 à 14 unités, réparties dans un immeuble unique. Le projet propose également une densification de l'offre commerciale, en proposant un espace d'un seul tenant de 941m², ce qui permet une utilisation optimale des lieux en équilibre avec l'offre commerciale ou mixte se trouvant à proximité du site;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante sur la totalité de la surface du site, en ce qui concerne le rez et le sous-sol. Un immeuble de logements s'implante du côté de la rue et présente un gabarit R + 3 + Etage en retrait, ce qui constitue un volume relativement élevé au regard des spécificités des lieux et des gabarits voisins;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet s'étend sur toute la surface de la parcelle, ce qui ne permet pas l'aménagement d'espaces de pleine terre réellement infiltrant. Il est néanmoins à noter que les qualités paysagères de la parcelle sont actuellement faibles. Le projet prévoit l'aménagement d'une toiture verte intensive sur la toiture du rez commercial, au profit des logements environnants et de l'intérieur de l'ilot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet s'implante le long d'un axe structurant de la commune, disposant de nombreux commerces et infrastructures, ainsi que ne plusieurs moyens de transport en commun. Par contre, le quartier souffre d'une importante pression automobile en matière de stationnement. Le projet propose la création d'un parking de 24 emplacements pour voitures et 20 emplacements pour vélos, ce qui est relativement équilibré au regard du programme de 14 logements. Il serait judicieux de mutualiser ce parking avec les utilisateurs du commerce projeté;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande semble muette quant au respect des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière, ce qui ne peut se concevoir;

- en matière d'aspects patrimoniaux, la demande est accompagnée d'un reportage photographique détaillé de l'état de délabrement de l'immeuble sis au n° 1477 et de l'atelier arrière. De plus, l'ensemble du site a subi de nombreuses transformations altérant les qualités architecturales de l'immeuble avant notamment;

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 :
 - Le projet s'étend sur toute la superficie du terrain, au détriment de la valorisation des qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot. Toutefois, il est à noter que ce type de nomenclature se retrouve le long de cet axe structurant. Afin de compenser ce déficit de zones de pleine terre infiltrantes, le projet propose la création d'une toiture verte intensive sur la toiture plate du commerce, et ce au bénéfice tant des logements projetés que de l'ensemble des habitations environnantes;
 - Cependant, afin de conserver une cohérence de développement urbanistique harmonieux entre la chaussée et les ilots avoisinants soumis au prescrit du PPAS n° 48bis&ter, il s'indique de limiter le développement du bâti à une profondeur de $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, et d'aménager le solde non bâti de manière paysagère intégrant la plantation d'un arbre à haute tige;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte :
 - Le projet opte pour la démolition de 3 bâtiments comptant au total 3 logements, dont une maison unifamiliale, afin de pouvoir aménager 14 logements, dont 8 studios, ce qui est excessif au regard de l'ampleur du gabarit engendré. Il s'indique de limiter le nombre de studios et de favoriser le développement de logements traversants;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 3.3 al 2 3° du PRAS : entre 200 et 1000 m² de commerce hors liseré :
 - Le projet propose la création d'une vaste surface commerciale d'un seul tenant de 941 m² de sorte à pouvoir s'inscrire dans une mixité en matière d'offre. En effet, cet axe structurant compte des surfaces commerciales de typologies variées, au profit des riverains. Les options du projet contribueront à poursuivre la dynamisation de cette partie d'axe;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques :
 - Le projet s'inscrit dans une typologie réellement contemporaine et sobre, tout en s'intégrant aux caractéristiques de cet axe structurant. Toutefois, le gabarit proposé demeure excessif et il serait plus judicieux de supprimer un niveau plein. Le développement des terrasses nécessite également d'être minimisé au profit de la quiétude de l'intérieur de l'ilot et des habitations implantées le long de l'avenue Fond'Roy;
- 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 :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne :
 - Le projet s'implante sur toute la profondeur de la parcelle, ce qui ne peut se justifier au regard de ce qui précède et des spécificités des lieux;
 - Le projet engendre une dérogation importante au niveau du raccord avec l'immeuble 1483, au détriment de ses qualités d'habitabilité;
 - Le projet prévoit la création d'un logement au centre de la parcelle, lequel présente un aspect invasif pour l'ensemble de l'intérieur de l'ilot. De plus, son accessibilité est relativement peu aisée;

- Art. 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne et art. 6 : Toiture (hauteur) :
 - Le projet présente un développement relativement conséquent en ce qui concerne la façade avant et au regard des proportions des immeubles voisins ou proches. Cette dérogation ne peut se concevoir au regard du respect des spécificités des lieux;
- Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et Art. 13 Maintien d'une surface perméable :
 - Au vu de ce qui précède, il s'indique de favoriser le développement d'espaces de jardins à l'usage des logements et/ou du commerce à l'arrière de la parcelle, ceci afin d'assurer une transition harmonieuse entre le développement de la chaussée et les quartiers situés à l'arrière;

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

- La qualité architecturale et patrimoniale des immeubles visés a été altérée, et le projet propose une réponse contemporaine au programme mixte à implanter le long de cet axe structurant;
- Considérant que la profondeur du bâti s'étend au-delà de $\frac{3}{4}$ du développement de la parcelle, y compris pour le sous-sol, sans pouvoir y prévoir un aménagement paysager qualitatif intégrant la plantation d'un arbre à haute tige;
- Considérant que le gabarit de l'immeuble à rue devrait, à tout le moins, être réduit d'1 niveau et revoir le programme de la demande en conséquence;
- Considérant que la demande présente d'importantes dérogations en matière de profondeur de bâtisse par rapport à l'immeuble voisin de gauche et que les raccords de bâtis présentent peu d'équilibre;
- Considérant que le nombre de studios est trop important et qu'il s'indique de favoriser le développement de logements de grande capacité et traversants;
- Considérant que, vu sa localisation, son gabarit et les vues engendrées, le logement en intérieur d'ilot ne peut se concevoir;
- Considérant l'important développement des terrasses en façade arrière et qu'il s'indique de réduire leur impact sur l'environnement immédiat;
- Considérant qu'il s'indique de veiller au respect des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
- Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux,
- Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 14

Dossier 16-44051-2018 - Enquête n° 150/18

Demandeur : Monsieur et Madame Oren Ben Itshak et Sayaka Florence Vloeberghs

Situation : avenue de Foestraets, 81

Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44051-2018 introduite le 04/06/2018 par Monsieur et Madame Oren Ben Itshak et Sayaka Florence Vloeberghs et visant à démolir et reconstruire une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de Foestraets, 81;

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°26-Quartier Fond'Roy (AR du 21/04/1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/06/2018 : dépôt de la demande;

10/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 18/07/2018 :

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

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 5 arbres de haute-tige, plus précisément des sapins.*
- *Le projet ne renseigne pas les dimensions des arbres à abattre.*
- *Le projet ne renseigne pas d'arbres à conserver.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige.*
- *Le Service Vert impose dès lors la replantation de minimum trois arbres d'essence indigène de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*

- *Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- *Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*

Période d'abattage:

Modalités:

- ***Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).***

- l'avis du Service Technique de la Voirie : non reçu à ce jour;

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Foestraets, à proximité de l'angle que forme l'avenue avec l'avenue de l'Aiglon, située au Sud / Ouest;
- Le bien faisant l'objet de la demande date de 1963 et ne présente pas de qualité architecturale et a fait l'objet de transformations en 1994;
- Le bâti est relativement dense au cœur de l'îlot et les limites séparatives de parcelles sont matérialisées par d'importantes frondaisons arbustives;

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

- la démolition de la maison existante (date de construction : 1963) composée de 3 chambres (de gabarit R+Toiture à versants);
- la construction en lieu et place d'une nouvelle maison de 4 chambres de gabarit R+1 (toiture plate) se conformant aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol dans lequel elle s'inscrit;
- l'abattage de 2 arbres (sapin);

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

- La maison à démolir ne présente pas de qualités architecturales remarquables, le reportage photographique intérieur et extérieur en témoigne et sa démolition peut dès lors se concevoir bien qu'une telle démarche soit peu écologique et n'est pas à encourager;
- Afin d'améliorer les qualités de la nouvelle construction proposée, il y a lieu de proposer un(des) matériau(x) de façade plus durable(s) que l'enduit proposé;

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

- en matière de programme :
 - Le projet conserve un programme de maison unifamiliale et permet d'accueillir une famille nombreuse, ce qui répond au bon aménagement des lieux dans ce quartier résidentiel;
 - le projet de maison unifamiliale s'inscrit dans le tissu bâti environnant et répond aux objectifs du PPAS en vigueur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation et le gabarit se conforme aux prescriptions du PPAS;
 - l'expression architecturale proposée pourrait être allégée et la façade avant davantage animée par des jeux de volumes et/ou de matériaux différents et/ou d'ouvertures supplémentaires;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Se conformer à l'avis du service Vert de la Commune qui précise : «Le Service Vert impose dès lors la replantation de minimum trois arbres d'essence indigène de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.» et ceci afin d'améliorer et accentuer le caractère verdurisé de cette zone géographique;
 - La toiture du projet doit être traitée en toiture verte extensive, conformément au prescrit du RRU;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'accès à la nouvelle habitation a été maintenu en lieu et place de l'accès existant et peut donc être conservé;
 - Le plan ne précise pas le dispositif prévu à l'alignement (haie ? portail ?), ce qu'il y a lieu de fournir;

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 pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Le projet vise la démolition d'une habitation (183m² hors sol) et la reconstruction d'une nouvelle habitation (208m² hors sol) et répond donc à l'exigence de cette prescription générale;

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

- Proposer un(des) matériau(x) de façade plus durable(s) que l'enduit proposé;
- Animer la façade avant par des jeux de volumes et/ou des jeux de matériaux différents et/ou d'ouvertures supplémentaires;
- Préciser le dispositif prévu à l'alignement (haie ? portail ?);
- Prévoir une toiture verte extensive pour l'ensemble de la construction, conformément au prescrit du RRU;
- Se conformer à l'avis du service Vert de la Commune qui précise : "Le Service Vert impose dès lors la replantation de minimum trois arbres d'essence indigène de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation" et ceci afin d'améliorer et d'accentuer le caractère verdurisé de cette zone géographique;

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 que cela ne concerne que l'aménagement paysager et l'esthétique de la construction;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan d'implantation doit être complété;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - 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 la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 15

Dossier 16-43954-2018 - Enquête n° 136/18

Demandeur : Monsieur et Madame Thibaut et Amandine Theunissen-Monsel

Situation : rue Victor Allard, 191

Objet : démolir et reconstruire une annexe en façade arrière au rez; remplacer les châssis; isoler partiellement la façade arrière; rehausser les murs mitoyens côté jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43954-2018 introduite le 06/04/2018 par Monsieur et Madame Thibaut et Amandine Theunissen-Monsel et visant à démolir et reconstruire une annexe en façade arrière au rez; remplacer les châssis; isoler partiellement la façade arrière; rehausser les murs mitoyens côté jardin sur le bien sis Rue Victor Allard 191;

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 en ce que la demande aggrave la dérogation existante en allongeant les murs mitoyens de 1 mètre du côté gauche et de 1.15 mètre du côté droit,
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture en ce que la toiture plate entraîne la rehausse des murs mitoyens de 0,20 mètre du côté gauche et de 0,80 mètre du côté droit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08 au 10/09/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/04/2018 : dépôt de la demande;

29/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : 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, bâti en ordre fermé et implanté en recul;
- La maison d'habitation est située le long de la rue Victor Allard, non loin du croisement avec la rue Gatti de Gamond;
- La maison présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants. Construite en 1933, elle présente une belle façade en brique caractérisée par un pignon en façade et une corniche basse;
- La largeur de 7,77 mètres offre de belles proportions aux pièces de vie et aux dégagements;
- Elle est composée de 2 pièces en enfilade, prolongée d'une annexe à 2 profondeurs différentes, la travée de droite étant plus profonde que celle de gauche;
- En façade arrière, le bien présente une annexe plus profonde que les constructions voisines, issues des permis d'urbanisme 40220 délivré par le Gouvernement;
- La volumétrie particulière de la toiture a permis de limiter la hauteur du mur mitoyen de droite;
- L'annexe de gauche est plus haute mais un peu moins profonde;

- Les angles de ce volume sont coupés, ce qui réduit la profondeur des murs mitoyens;
- La maison de droite bénéficie d'une annexe qui présente la même implantation. Les 3 maisons suivantes ont également des annexes profondes;
- Le jardin est orienté au Nord;

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

- démolir et reconstruire une annexe en façade arrière au rez;
- remplacer les châssis;
- isoler partiellement la façade arrière;
- rehausser les murs mitoyens côté jardin;
- démolir quelques murs porteurs pour ouvrir les espaces entre les pièces de vie;

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

- la reconstruction de l'annexe entraîne l'abaissement du niveau de la toiture mais la rehausse et la prolongation des murs mitoyens;

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

- en matière de programme :
 - le maintien d'une maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la démolition reconstruction de l'annexe destinée à la cuisine et à la salle à manger, en vue d'améliorer son isolation thermique et simplifier sa volumétrie;
 - la nouvelle toiture plate est plus basse de $\pm 0,60$ mètre;
 - les murs mitoyens sont par contre rehaussés et prolongés car le projet propose une volumétrie plus simple;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la toiture plate ne présente pas de revêtement esthétique;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas d'installation d'une citerne d'eau de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la suppression des petits bois dans les châssis de la façade avant fait perdre une grande qualité de la façade avant. Ces petits bois existent depuis l'origine (1933). Le Gouvernement lors de la délivrance du permis d'urbanisme n°16-40220-2011 a émis la condition de « *restituer le châssis de la lucarne avant par des traverses horizontales en petits bois telles qu'elles apparaissent sur les autres châssis de la façade avant* », confirmant la qualité de la façade. Il y a dès lors lieu de conserver cette caractéristique typique de l'architecture de la façade;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur en ce que la demande aggrave la dérogation existante en allongeant les murs mitoyens de 1 mètre du côté gauche et de 1,15 mètre du côté droit;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture en ce que la toiture plate entraîne la rehausse des murs mitoyens de 0,20 mètre du côté gauche et de 0,80 mètre du côté droit;

Considérant que les dérogations sont mineures, car le volume global est peu augmenté;

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

- Conserver les petits bois horizontaux dans les châssis de la façade avant, qui existent depuis l'origine de la maison, pour l'ensemble des châssis (voir permis d'urbanisme n°22904 de 1962),

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet est maintenu,
- d'être accessoire en ce que les châssis d'origine sont à respecter,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de conserver cette caractéristique typique de l'architecture de la façade,

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 26/09/2018

objet n° 16

Dossier 16-43956-2018 - Enquête n° 137/18

Demandeur : Greenwich S.A. - Monsieur Jean-Paul De Coster

Situation : avenue des Eglantiers, 33

**Objet : démolir une maison existante (période de construction 1974) et construire
2 villas unifamiliales**

AVIS

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du
03/10/2018 dans l'attente de pouvoir effectuer une visite sur place.**

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/09/2018
objet n° 17

Dossier 16-43939-2018 - Enquête n°134/18

Demandeur : S.A. ENGELAND Development - Monsieur Laurent Graas

Situation : Clos Jean-Pierre de Launoit de 3 à 4

Objet : construire un immeuble de 16 appartements avec sous-sol de 24 emplacements de parking (20 places de voiture + 4 places motos) - lot B2

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43939-2018 introduite le 28/03/2018 par la S.A. Engeland Development c/o Monsieur Laurent Graas et visant à construire un immeuble de 16 appartements avec sous-sol de 24 emplacements de parking (20 places de voiture + 4 places motos) sur le bien sis Clos Jean-Pierre de Launoit de 3 à 4;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°B2 du permis de lotir (PL) n°476bis octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 08/02/2011 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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

Que les incidences sur l'abattage des arbres et la valorisation du site ont été étudiés dans l'étude d'incidences du permis de lotir ;

Qu'une zone de transition est prévue afin de préserver la zone Natura 2000;

Que parmi les arbres à abattre, il y a de nombreux cerisiers tardifs invasifs;

Que le permis de lotir a été soumis à une étude d'incidences (article 128§2 du CoBAT) qui tient compte des incidences sur la zone Natura 2000 en prévoyant, entre autre, dans les aménagements des abords la plantation d'une zone de transition en bordure de la zone Natura 2000, la gestion des eaux de pluie, la réalisation d'une double distribution d'eau et d'un réseau séparatif des eaux usées et des eaux de pluie;

Que la dérogation porte sur un aménagement situé à l'avant de l'immeuble et donc n'a qu'un impact très limité sur la zone Natura 2000;

Que les essences à planter font partie de la liste des arbres indigènes;

Vu le rapport d'incidences de mai 2018;

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 permis de lotir :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3.2.2.8 qui prescrit « la zone de recul est aménagée en jardinet et est plantée de pleine terre; elle ne comprend pas de constructions hors-sol sauf celles accessoires aux accès et notamment les rampes d'accès aux parkings», en ce que 3 terrasses sont proposées en zone de recul pour les appartements du rez-de-chaussée,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08 au 10/09/2018 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *il manque l'évaluation appropriée des incidences vu la proximité de la zone Natura 2000,*

○ *selon la réclamante, l'étude d'incidences du permis de lotir qui comporte des lacunes car a été entamée avant l'Ordonnance de 2012,*

○ *elle demande de choisir uniquement des espèces indigènes,*

- elle demande de ne pas autoriser de terrasses en zone de recul et d'accroître l'imperméabilisation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/03/2018 : dépôt de la demande;

20/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 25/04/2018 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 253 arbres de haute-tige de 40 à 173 cm de circonférence, ce qui représente la presque totalité des arbres de la parcelle mais non l'ensemble des arbres à abattre.
- Ces abattages seront effectués en deux temps : tout d'abord uniquement le nécessaire aux modifications de niveaux et à la construction des bâtiments, et ensuite une intervention ponctuelle afin d'adapter la zone tampon avec le site Natura 2000 limitrophe. Tous les arbres sont donc demandés à l'abattage mais une certaine portion sera effectivement conservée.
- Ces abattages concernent principalement des cerisiers, merisiers, sorbiers, érables, chênes, bouleaux, aulnes, épicéas et ormes.
- Le projet rappelle également la nécessité de créer une piste de chantier en empièvements nécessitant également l'abattage de 138 arbres de haute-tige de 41 à 126 cm de circonférence, abattages déjà autorisés dans le PU 16-43938-2018. Ces arbres sont presque tous implantés sur des zones bâtissables relatives à une phase ultérieure du projet.
- Le projet d'aménagement prévoit la conservation de 9 arbres de haute-tige de 63 à 157 cm
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 4 arbres de haute-tige hors zone tampon.
- Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 20/25 cm de circonférence à la plantation.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.

Haies :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur l'ensemble des futures limites mitoyennes entre propriétés.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 2 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois sont également autorisées.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Haies: Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

Toitures vertes :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates existantes et/ou projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.

- L'aménagement de cette/ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier,...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Zones de recul :

Modalités :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 21/06/2018 :

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

Gestion des eaux usées

Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé sur le tuyau d'attente placé par le lotisseur, aux frais du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru, qui imposera les cotes d'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement.

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 de gestion prioritaires consistent à :

- 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);
- 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;
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux à gérer :

Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou 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 peut 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, ...

Ce dispositif de gestion est composé :

- d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est 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.
- d'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;
 - conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles;
 - dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol;
 - devant être 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 la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage :

- a) Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total inférieures à 10 000 m², le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.
- b) Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total supérieures à 10 000 m², le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de 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 ne se bouche.

Vu l'impossibilité de garantie tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif;

Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces ; les eaux de terrasses et balcons ne peuvent pas être infiltrées étant donné les risques de pollution par des produits lessiviels ou de démoissage.

Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement 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 effectué.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, 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) dans le maillage bleu (cours d'eau);
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :

- a) fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives;
- b) pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.

Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer les motivations de cette situation.

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- c) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux;
- d) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

Les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

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

En cas d'impossibilité totale 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 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 :

Il est constaté que le programme prévoit une citerne de 20 m³ dont le trop-plein se déversera dans un ouvrage de temporisation et d'infiltration de 22 m³, ce dernier placé à moins d'un mètre des murs du sous-sol.

Il est vivement conseillé à l'auteur de projet d'éloigner le bassin d'orage et d'infiltration de la construction.

Services publics

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par des containers poubelles les jours de collecte, il est demandé de prévoir un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage tout en les abritant des déprédations par les animaux.

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au cahier spécial des charges du lotissement ainsi qu'au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, et ce peu importe l'état initial du trottoir.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre 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 (Commune).

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

Vu l'avis du SIAMU émis le 15/05/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- Il est situé entre le plateau Engeland, dont une bonne partie est constituée par un important maillon du vaste enchainement d'espaces verts qui traverse le Sud-Ouest du territoire communal, et le chemin du Puits, bâti du côté impair (orientation sud-ouest) de maisons groupées, implantées en recul et de gabarits R+2+T,
- Le permis de lotir en vigueur est situé dans différentes zones du PRAS :
 - la zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR) pour 6 ha 43a 36ca;
 - la zone verte à haute valeur biologique (ZVHVB) pour 4 ha 37a 86ca;
 - la zone verte (ZV) pour 73 a 12ca;
- Le permis de lotir permet au plus la construction de 298 logements dont 60 maisons unifamiliales et 238 appartements;
- Les lots B2 sur lesquels porte la demande permettent la construction d'un immeuble à appartements de 16 appartements, de gabarit R+2+T,
- Il est situé en about de la placette Zone P4 au plan, au NNO du plateau, en bordure de la zone à haute valeur écologique du PRAS,

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

- La construction d'un immeuble de 16 appartements dont 3 appartements conventionnés, de gabarit R+2+T, et d'un sous-sol pour 24 emplacements (20 voitures et 4 motos) et un local pour 24 vélos,
- La construction d'une piste de chantier en gravier pour la réalisation des chantiers des lots A, B1 à B4 et D1, depuis l'avenue de la Gazelle, impliquant l'abattage d'arbres, un terrassement en déblai, la création d'un talus de part et d'autres pour reprendre les différences de niveaux,

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

○ en matière de programme :

- l'immeuble est desservi par deux entrées,
- il comprend 2 appartements de 1 chambre, 11 appartements de 2 chambres et 3 appartements de 3 chambres,
- tous les appartements bénéficient d'une terrasse soit au niveau du jardin, soit aux étages en grande partie comprise dans le bloc capable du volume de l'immeuble, permettant de créer des jeux de profondeur dans le volume bâti,
- en façade arrière, des petites terrasses sont en porte-à-faux,
- pour le dernier étage en recul, les terrasses sont séparées entre elles par des zones de toitures vertes,

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet respecte le prescrit du permis de lotir en terme d'implantation et de hauteur des acrotères,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'abattage de 138 arbres pour la piste de chantier,
 - l'abattage de 253 arbres avec le maintien de 9 arbres, conformément au permis de lotir, la plantation de 4 arbres dans la zone tampon,
 - vu la déclivité du terrain en pente descendante vers la zone verte, la zone de transition est plus basse que les terrasses et séparée et protégée de la zone de jardin commun par un talus planté,
 - les terrasses sont aménagées sur 60 cm de terre sur le dépassant du sous-sol,
 - une première couronne de jardins située autour de l'immeuble est destinée aux jardins des appartements,
 - une seconde couronne est destinée aux jardins communs,
 - la demande comprend un document "Revêtements" qui précise les matériaux d'aménagement des abords et des plantations, dans lequel :
 - les terrasses sont en dalles de béton gris grenailé,
 - les accès au garage en béton strié,
 - les places de parking en pavé de béton gris,
 - les abords sont plantés de massif de graminées, de fougères, d'arbustes taillés en boule, ou encore de haies vives mélangées taillées,
 - les toitures plates sont verdurisées,
 - vu le relief du terrain, les eaux de pluie vont ruisseler vers la zone verte de haute valeur biologique située en contrebas,
 - la note relative aux 'Revêtements' mentionne une coupe de principe avec un massif de dispersion au bas du second talus. Il y a lieu de mentionner ce massif dans la coupe des plans du permis. Elle reprend également le choix des plantes selon les zones,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le local est vélo est situé au bas de la pente de garage,
 - le parking comprend 24 emplacements dont 4 places motos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne d'eau de pluie de 20 m³ et un bassin d'orage de 24 m³,
 - les eaux de pluie seront réutilisées pour les wc, lave-linge, robinet d'entretien, point d'eau extérieur,
 - les plans ou la note explicative ne précisent pas le double réseau d'alimentation en eau de ville et de pluie, ni la réutilisation de l'eau de pluie pour les chasses d'eau, buanderie, nettoyage, arrosage (prescription 3.1.8.8.),
- en matière d'énergie :
 - les plans ou la note explicative ne précisent pas les dispositifs de gestion de l'énergie retenus, l'installation de chauffage retenu, les aménagements intérieurs destinés à permettre l'installation de panneaux solaires sans travaux excessifs à charge des acquéreurs (prescription 3.1.13),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - parement de briques de teinte claire, les fenêtres sont soulignées dans un cadre de teinte foncée,

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir), la demande déroge à l'article n°3.2.2.8 en ce que 2 terrasses de 3 mètres de profondeur sont proposées en zone de recul pour les séjours des appartements du rez-de-chaussée, situés en façade avant orientée SSE et une terrasse de coin au SE,
- vu la faible profondeur de la zone de recul, les deux terrasses de 9 m² sont implantées proches de l'accès piétons. La largeur du passage piéton est adaptée au passage éventuel des véhicules de secours. Il y a lieu pour améliorer les abords, de réduire la partie accessible du passage piéton à 1,80 mètre de large et d'aménager les parties latérales en zones de plantation renforcées pouvant comprendre des plantations basses,

- la terrasse d'angle est de moindre profondeur sur la zone de recul où celle-ci est plus profonde, ce qui en limite son impact,

En séance, le demandeur explique que les bassins de rétention doivent être placés dans la limite du lot;

Et que les arbres situés dans la zone de transition seront examinés en fin de chantier, la demande n'est donc pas précise sur les abatages dans cette zone;

Qu'il y a lieu de ne pas abattre les arbres dans la zone de transition et de la clôturer pendant la durée du chantier. Un plan de gestion et une demande éventuelle d'abattage seront à introduire en fin de chantier;

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

- Compléter la note explicative et les plans sur les points suivants : prescription 3.1.8.8. et 3.1.13,
- Compléter la coupe en indiquant le massif de dispersion au bas du second talus,
- Limiter la largeur du passage piéton à l'avant de la zone de recul à 1,80 mètre de large, et aménager les parties latérales en zones de plantation renforcées pouvant comprendre des plantations basses,
- Répondre aux avis des services techniques ci-dessus,
- Clôturer la zone de transition pendant la durée du chantier, ne pas y abattre d'arbres et modifier les documents en conséquence,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de l'immeuble est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords à l'avant de l'immeuble doit mieux respecter l'aspect paysager de la zone,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite,

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

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

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 la Commission demande qu'un plan de gestion de la zone de transition soit déposé en fin de chantier;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 26/09/2018

objet n° 18

Dossier 16-44033-2018 - Enquête n° 139/18

Demandeur : CATIMO S.P.R.L. - Monsieur Yves de Sauvage

Situation : Chaussée d'Alseberg 965

Objet : régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble, la création d'un logement supplémentaire en duplex aux derniers niveaux et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière pour le logement du 1er étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44033-2018 introduite le 25/05/2018, par la S.P.R.L. CATIMO - c/o Monsieur Yves de Sauvage et visant à régulariser la construction d'un étage supplémentaire, la transformation d'un appartement duplex et l'aménagement d'une terrasse sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 965;

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

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 suivantes au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'immeuble a été rehaussé sans autorisation préalable entre 1996 et 2004. Il n'y a pas lieu de régulariser cette infraction urbanisme et d'autoriser son accentuation;*
- *Les terrasses sont relativement invasives envers le voisinage;*
- *L'extension du 5^{ème} étage a eu comme effet de diminuer l'efficacité de la cheminée mitoyenne;*
- *Le projet a généré une servitude de déversement des eaux de pluie vers la maison voisine, ce qui ne peut demeurer en l'état;*
- *La demande tente de régulariser un balcon au 1^{er} étage arrière surplombant une toiture voisine et dont les eaux de pluie se déversent également sur ce bien voisin;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/05/2018 : dépôt de la demande;

12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : 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 se caractérise par :
 - 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;
 - des immeubles à affectation mixte en intérieur d'ilot et de gabarit moindre;
- Il en résulte un tissu densément bâti et mixte, au sein même des ilots;
- L'immeuble mitoyen n° 965 sur lequel porte la demande :
 - présente un gabarit de R+3+ 2 étages en recul;

- propose le maintien d'une affectation de commerce sur la partie gauche du rez-de-chaussée, celle de droite étant occupée par l'entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot et les deux ateliers/logements qui y sont implantés;
- offre une façade structurée en deux parties à chaque niveau, soit gauche et droite et seul, le rez-de-chaussée de l'immeuble présente une grande baie à l'alignement, la façade vitrée du commerce étant implantée en retrait ainsi que la porte cochère;
- présente un logement supérieur bénéficiant d'une extension en toiture sous forme d'un volume en retrait;

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

- La mise en conformité des aspects suivants :
 - Rehausse de l'immeuble de 1 niveau en retrait et création d'un logement en duplex;
 - Espaces de vie installés dans le 2ème niveau du duplex (R+5) pouvant jouir d'un maximum de lumière - espace traversant;
 - Espaces de nuit organisés au R+ 4;
 - Nouvelle terrasse au 2ème niveau du duplex (R+5);
 - Isolation de la toiture terrasse du R+4;
 - Isolation des murs R+5 avec un enduit sur isolant;
 - Terrasse au 1^{er} étage arrière;
 - Ateliers arrières et n'ayant pas de situation existante de droit;

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

- La situation existante de droit du bien laisse apparaître que le niveau + 5 n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable;
- Le projet vise la régularisation d'un niveau complet d'extension, lequel intervient sur la toiture plate d'un immeuble pouvant déjà être considéré comme très élevé au regard de la situation urbanistique dans lequel il s'inscrit;
- Le niveau + 4 présente de belles dimensions et permet l'aménagement d'un logement de 2 chambres à coucher;
- Le niveau supérieur présente une très importante émergence par rapport aux bâtiments voisins;
- Le projet présente de très importantes héberges dans les perspectives visuelles de la chaussée, marquée par un dénivelé depuis la gare de Uccle Calevoet et à contresens depuis l'Altitude Cent;
- L'aménagement des terrasses supérieures présente un aspect relativement intrusif envers les parcelles voisines et l'intérieur de l'îlot et nécessitent d'être significativement réduites;

Considérant qu'au regard de l'application de la législation applicable au moment de la construction de l'étage supplémentaire, il y a lieu de considérer le projet :

- Objet et justification de la demande :
 - Quant au duplex :
 - Régularisation du cinquième étage :
 - En ce qui concerne la construction du R+5, il est vraisemblable qu'elle ait été réalisée entre 1996 et 2004, ce que relève également la Commission de concertation : « l'immeuble a été rehaussé sans autorisation préalable entre 1996 et 2004 », ce que font en effet apparaître les photographies aériennes disponibles sur Brugis;
 - La régularisation du cinquième étage est sollicitée dans la présente demande;
 - Conformité urbanistique :
 - Règlements applicables :
 - Dès lors qu'il est établi que le cinquième niveau a été construit entre 1996 et 2004, les dispositions du RRU ne s'y appliquent pas. En effet, le RRU est entré en vigueur le 29 décembre 2006. C'est donc erroné que la commission de concertation estime que cette rehausse nécessiterait une dérogation aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006;
 - Cette rehausse était en effet soumise aux dispositions du règlement de l'Agglomération bruxelloise de 1975;

- De ce règlement, il faut relever l'article 15 (titre IV) qui est l'équivalent de l'article 1.4 du RRU et qui prévoit que les constructions ne peuvent dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, selon une parallèle à l'alignement et sans que la profondeur ne puisse excéder 20 mètres. En l'espèce, le cinquième niveau a été construit en recul par rapport à la profondeur de la construction visée de sorte que sa construction est conforme au règlement de l'Agglomération;
 - Aucune disposition du règlement de l'Agglomération ne porte sur la hauteur des toitures;
 - La construction du cinquième étage est donc conforme au règlement de l'Agglomération;
 - Bon aménagement des lieux :
 - Le cinquième étage est situé en recul, tant depuis la voirie que par rapport à l'arrière de la construction principale. En conséquence, ce dernier étage est peu visible depuis l'espace public mais est relativement très impactant envers l'intérieur de l'îlot et les constructions qui y sont implantées;
 - Les deux constructions voisines au bien faisant l'objet de la demande sont particulièrement basses par rapport aux constructions sises du côté impair de la rue et dans les perspectives directes. Il apparaît, ponctuellement, des hauteurs sous corniche et sous toiture nettement plus importantes le long de la chaussée d'Alseberg que celles des constructions voisines du bien. Les hauteurs des immeubles présentent une relative homogénéité;
 - Par ailleurs, au regard précisément de la faible hauteur des constructions mitoyennes, le cinquième étage a impact non négligeable sur les constructions voisines, que ce soit en termes de luminosité, ou d'intimité;
 - Le n° 963 bénéficie d'une luminosité et d'un ensoleillement réduits en raison de la présence de l'immeuble du n° 965, certes, mais déjà en conséquence de son gabarit de R+4, valablement autorisé et érigé;
 - Aménagements intérieurs :
 - Les aménagements intérieurs proposés par la demande de permis de régularisation portent exclusivement sur le changement d'utilisation des locaux, sans qu'il n'ait toutefois été porté atteinte d'une quelconque manière à la stabilité de l'immeuble. Néanmoins, l'escalier menant du R+4 au R+5 a été modifié;
 - Ainsi, le séjour prend désormais place au R+5, ce qui permet d'avoir un séjour plus agréable et lumineux, grâce aux baies vitrées situées de part et d'autre de la pièce. L'ancien séjour, de taille plus modeste, est quant à lui reconverti en chambre parentale avec une salle de bains individuelle. Cette option vient à nouveau renforcer l'impact de cette extension envers l'intérieur de l'îlot;
 - Il apparaît néanmoins, qu'en situation existante de droit, le logement situé au 4^{ème} étage dispose déjà de belles qualités d'habitabilité;
 - Quant aux terrasses :
 - Au regard de l'historique de l'évolution du bien, il appert qu'in fine les deux terrasses du duplex ont été aménagées sans permis d'urbanisme préalable, au même titre que l'extension en elle-même. En effet, ces terrasses ont vraisemblablement été aménagées en même temps que la construction du R+5. Partant, leur régularisation est sollicitée dans la présente demande :
 - Concernant la terrasse avant :
 - La terrasse avant ne génère aucunes vues vers les fonds voisins, étant au droit de la chaussée d'Alseberg;
 - Toutefois, vu sa localisation et sa hauteur, il s'indique de la supprimer;

- Pour le surplus au 4^{ème} étage, les garde-corps existants, qui font partie de la construction originelle et qui ne doivent donc pas faire l'objet d'une régularisation, doivent être remplacés car, outre qu'ils sont dans un état de vétusté et de dégradation avancés, ils ne répondent pas aux normes de sécurité actuelles. Leur remplacement fera néanmoins partie d'une demande de permis ultérieure visant la rénovation de l'intégralité de la façade;
- o Concernant la terrasse arrière :
 - La terrasse arrière est susceptible de générer des vues sur le fonds voisin de droite, soit le n° 963 et, plus largement, vers l'intérieur de l'ilot. Afin de se conformer aux règles du Code civil, les plans modifiés prévoient de respecter une distance de 1,90 mètres de la limite mitoyenne, de sorte que la présente demande est conforme aux exigences du droit civil en la matière;
 - Toutefois, vu sa localisation et sa hauteur, il s'indique de supprimer toute terrasse à cet endroit;
- o En ce qui concerne la terrasse du 1^{er} étage arrière, celle – ci ne figure pas en plan, mais uniquement en élévation, ce qui ne permet pas de justifier sa bonne intégration et sa pertinence ;
- o En ce qui concerne les constructions en intérieur d'ilot (les hangars en zone latérale de droite - Nord), celles-ci devaient être démolies suite au refus de permis d'urbanisme n° 16-35522-1997. Il n'y a dès lors pas lieu de les mentionner dans les plans d'implantation afin de ne pas se prévaloir, par la suite d'une éventuelle régularisation implicite par le biais de cette présente demande de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande telle que modifiée a suscité les considérations générales suivantes, en ce qu'elle vise, notamment, la régularisation du 5ème étage :

- o Le projet vise la régularisation d'un niveau complet d'extension, lequel intervient sur la toiture plate d'un immeuble pouvant déjà être considéré comme ponctuellement très élevé au regard de la situation urbanistique dans lequel il s'inscrit;
- o Le projet présente de très importantes héberges dans les perspectives visuelles de la chaussée, marquée par un dénivelé depuis la gare de Uccle Calevoet et à contresens depuis l'Altitude Cent;

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

- o En ce qui concerne la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - o Le volume à régulariser a été rehaussé afin de pouvoir y placer une isolation plus performante. De ce fait, les 30 cm supplémentaires ont un impact significatif sur l'ensemble décrit plus haut;
- o En ce qui concerne la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - o Le volume à régulariser a été épaissi afin de pouvoir y placer une isolation plus performante. De ce fait, les 12 cm supplémentaires ont un impact non négligeable sur l'ensemble décrit plus haut;

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

- Supprimer le 5^{ème} étage de l'immeuble et aménager les toitures plates de manière paysagère (toitures vertes extensives,...)
- Supprimer, dans les plans d'implantation les hangars implantés au cœur de la parcelle en partie Nord, ainsi que les emplacements de stationnement;
- Supprimer la terrasse débordante arrière et empiétant de manière inappropriée sur le bien voisin arrière;

Que ces modifications dépassent le cadre d'application de l'article 191 du CoBAT;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 26/09/2018

objet n° 19

Dossier 16-44069-2018 - Enquête n° 133/18

Demandeur : Ambassade du Royaume de Bahreïn - Monsieur Saeed Abdulkhalia

Situation : avenue du Prince d'Orange, 35A

Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale en ce qui concerne l'extension du rez-de-chaussée (séjour) et le réaménagement du 1er étage (Permis modificatif du permis initial 16/PFD/635736)

AVIS

Avis reporté en attente de la vérification des superficies d'extension autorisées par le permis d'urbanisme de 2017.