

Séance du 12 décembre 2013 / Zitting van 12 december 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.303-2013
Situation : Place Guy d'Arezzo, 17
Demandeur : BELIMMO sa (Monsieur GALLEE)
(La rénovation des façades à rue)
- 09h20 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.309-2013
Situation : Avenue Winston Churchill, 129
Demandeur : M. CARTALIS Alexandre et Mme SPATARIU Katrin
(La modification du permis 16-40802-2012:modification en façade avant de la teinte
du zinc de toiture, de la teinte des châssis et du dessin des croisillons de ceux-ci)
- 09h40 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.334-2013
Situation : Avenue Winston Churchill, 239
Demandeur : E.C.R.I. sprl (Monsieur JULIEN)
(L'extension des bureaux au rez-de-chaussée et le réaménagement des étages en 1 logement uni-familiale)
- 10h00 4) 228/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.285-2013
Situation : Avenue Brugmann, 372A
Demandeur : Monsieur FOSSE Michel
(L'occupation partielle en zone de recul pour une personne à mobilité réduite)
- 10h20 5) 231/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.254-2013
Situation : Avenue Latérale, 17-19
Demandeur : SWING COMPANY sprl (Monsieur REZAEI)
(La mise en conformité et la transformation d'un magasin-dépôt)
- 10h45 6) 223/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.260-2013
Situation : Chaussée d'Alseberg, 985
Demandeur : FVF SNC (Monsieur FERON)
(L'extension d'un loft en toiture)
- 11h05 7) 221/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.322-2013 (art.177)
Situation : Cité du Melkriek : rues du Chamois et Georges Ugeux
Demandeur : Serv. Techn. de la soc. Uccloise du Logement - M. Walschot
(La construction de 2 cabanons « chaufferie » au sein de la cité-jardin de
maisons uni-familiales du Melkriek)
- 11h30 8) 222/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.321-2013 (art.177)
Situation : Avenue d'Homborchveld
Demandeur : Serv. Techn. de la société Uccloise du Logement - M. Walschot
(La construction de 4 cabanons « chaufferie » au sein de la cité-jardin de
maisons uni-familiales du Homborchveld)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h00 ----

- 13h30 9) 229/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-40.812-2012
Situation : Avenue du Gui, 28
Demandeur : Monsieur DWEK Olivier
(La transformation et l’extension d’une villa)
- 13h55 10) 232/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-40.990-2013
Situation : Chaussée d’Alseberg, 685-687
Demandeur : OLDIMMO’S sprl
(La construction d’un logement sur la toiture d’une salle de vente sise en intérieur d’îlot)
- 14h20 11) 224/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.194-2013
Situation : Avenue Winston Churchill, 3-5
Demandeur : Madame BARMOSHE Ovidia
(La transformation et l’extension de deux appartements d’une maison de rapport)
- 14h45 12) 225/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.230-2013
Situation : Avenue de la Princesse Paola, 22
Demandeur : Monsieur de LABRIFFE Christian
(La construction d’une maison uni-familiale 4 façades)
- 15h10 13) 220/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.244-2013
Situation : Avenue des Statuaires, 129
Demandeur : M. et Mme FELIGIONI Pierre et Laetitia
(La rénovation d’une maison uni-familiale)
- 15h35 14) 227/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.280-2013
Situation : Moensberg, 26
Demandeur : ADAEQUATIO sa (Monsieur THIERY)
(La construction d’un immeuble 3 façades de 3 appartements [dont un duplex])
- 16h00 15) 226/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.292-2013
Situation : Rue de Verrewinkel, 28
Demandeur : M. MAURY Olivier et Mme BROZE Véronique
(L’extension d’une maison uni-familiale)
- 16h25 16) 230/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.296-2013
Situation : Avenue des Sorbiers, 11
Demandeur : FABATHOME sa (Monsieur DUPONT)
(La démolition et la reconstruction d’une villa et l’abattage de 2 arbres)
- ± 17h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2013
objet n° 1

Dossier 16-41303-2013

Demandeur : Madame Gallée Chantal - Belimmo S.A.

Situation : Place Guy d'Arezzo 17

Objet : la rénovation des façades à rue

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41303-2013 introduite le 01/10/2013 par la S.A. Belimmoc/o Madame Gallée Chantal et visant la rénovation des façades à rue sur le bien sis Place Guy d'Arezzo 17;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE);

2 : Avis de la Commission de concertation

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

Application de la prescription particulière 21 du PRAS, en matière de modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE (zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement).

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/10/2013 : dépôt de la demande

14/11/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

12/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation

4 : Description Sitex

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande occupe une parcelle de coin entre la rue de la Primevère et la rue de l'Anémone ;
- De gabarit R+5+étage en recul, il est le bâtiment le plus élevé de la place d'Arezzo et date de 1967 ;
- L'immeuble occupe la quasi-totalité du terrain ; il existe une zone de recul du côté de la rue de l'Anémone et de la place ; par contre, l'immeuble est à front de rue du côté de la rue de la Primevère;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La pose d'un enduit projeté sur isolant sur les 3 façades à rue ;
- L'ajout d'élément de remplissage de type sandwich sur les panneaux existants ;
- Le remplacement des garde-corps ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La volonté d'améliorer les conditions thermiques d'un immeuble datant de 1967 est à encourager ;
- La teinte de l'enduit proposé (beige clair) se rapproche de la teinte des dalles de pierre existantes ;
- L'isolant ne sera pas appliqué au rez-de-chaussée de la façade côté rue de la Primevère afin de ne pas déborder sur l'espace public ;

- Les garde-corps proposés sont discrets et s'intègrent à l'ensemble ;
- Les éléments de remplissage isolants ajoutés entre baie de fenêtres respectent les objectifs de développement durable et s'intègrent également à l'ensemble ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de Concertation, le projet s'inscrit dans le respect de la ZICHEE de par le soin apporté aux modifications de façades, de par le choix de la teinte de l'enduit, de par la conservation des lignes de compositions existantes et de par l'amélioration générale de l'ensemble du bâtiment.

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

Avis FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de Bruxelles Développement Urbain BDU – Direction de l'urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.12.2013
objet n° 2

Dossier 16-41309-2013

Demandeur : Monsieur et Madame Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU

Situation : Avenue Winston Churchill 129

Objet : la modification du permis 16-40802-12: modification en façade avant de la teinte du zinc de toiture, de la teinte des châssis et du dessin des croisillons de ceux-ci, de la teinte des grilles

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41309-2013 introduite le 04.10.2013 par Monsieur et Madame Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU et visant la modification du permis 16-40802-2012: modification en façade avant de la teinte du zinc de toiture, de la teinte des châssis et du dessin des croisillons de ceux-ci, de la teinte des grilles sur le bien sis Avenue Winston Churchill 129;

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

2 : Avis de la Commission de concertation

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

- application de la prescription particulière 21 du **PRAS** (ZICHEE),

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04.10.2013: dépôt de la demande

12.11.2013 accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé le long de l'avenue Winston Churchill, important axe structurant et au caractère patrimonial du Nord de la Commune;
- Le bien est implanté en recul par rapport à l'alignement, et présente un gabarit R + 2 + toiture à versants;
- L'immeuble voisin de gauche (n°131) présente un niveau supplémentaire et celui de droite (n°217), à toiture Mansart, présente un gabarit similaire au bien faisant l'objet de la demande;
- La façade à rue présente de belles caractéristiques patrimoniales;
- Les toitures des constructions présentent des tonalités foncées et sont pour la plupart recouvertes d'ardoises;
- Le PU 40802 a permis l'extension de la toiture (en zinc gris anthracite);

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- le changement de teinte de la toiture en zinc plus clair,
- le changement des châssis (en modifiant la teinte en gris moyen Ral 7037) et la suppression des petits bois des ouvrants en maintenant ceux des impostes),
- le changement de la teinte des ferronnerie de noir en gris,

6 : Motivation sur la demande

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

- La maison présente un caractère homogène avec les maisons voisines, par le parement en briques, la division des châssis et la présence de bow-window,

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

- Le bien est inscrit en ZICHEE,
- Le bien et les maisons voisines présentent des châssis bois peint en blanc depuis l'origine, ce qui renforce le caractère d'ensemble de la maison,
- La proposition de modifier les châssis modifie le caractère d'ensemble formé avec les maisons de droite,

Considérant que la condition du permis 40802 visait à conserver les profils, divisions, matériaux, couleur des châssis d'origine ;

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

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

- conserver les profils, divisions, matériaux, couleur des châssis d'origine afin de conserver le caractère architectural de la maison et de l'ensemble qu'elle forme avec les maisons voisines de droite,
- conserver la teinte des grilles en noir, teinte d'origine,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la majorité du programme est maintenu,
- d'être accessoire en ce que la teinte d'origine doit être conservée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les caractéristiques urbanistiques en ZICHEE doivent être maintenues,

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

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL – Direction de l'urbanisme (à la condition émise ci-dessus).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.12.2013
objet n° 3

Dossier 16-41334-2013

Demandeur : Monsieur JULIEN Franck - E.C.R.I. S.P.R.L.

Situation : Avenue Winston Churchill 239

Objet : l'extension des bureaux au rez-de-chaussée et le réaménagement des étages en 1 logement unifamilial

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41334-2013 introduite le 22.10.2013 par la S.P.R.L. E.C.R.I. c/o Monsieur JULIEN Franck et visant l'extension des bureaux au rez-de-chaussée et le réaménagement des étages en 1 logement unifamilial sur le bien sis Avenue Winston Churchill 239;

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

2 : Avis de la Commission de concertation

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

- **Bien à l'inventaire** (art. 207 §1.al4 du CoBAT)

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22.10.2013: dépôt de la demande

14.11.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'hôtels de maître et d'immeubles à appartements multiples,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres et le tram y circule en berme centrale,
- L'hôtel de maître de droite (n°237), présentant le même gabarit en façade avant, est plus profond en façade arrière,
- L'hôtel de maître de gauche (n°241) est un peu plus bas en façade avant et moins profond en façade arrière sauf au rez-de-chaussée,
- L'hôtel de maître n°239 sur lequel porte la demande dispose d'un porche d'entrée traversant l'immeuble, accolé au mitoyen de gauche,
- Le rez-de-chaussée, le 1^{er} et le 2^{ème} étage sont affectés en bureau et les combles en logement,
- Le jardin s'élargit en fond de parcelle, étant en mitoyenneté avec 2 parcelles de l'avenue Montjoie, et comprend une conciergerie de gabarit R+T, accolée au mur mitoyen de fond. En intérieur d'îlot, un parking à ciel ouvert sous pergola permet le stationnement de 5 voitures (PU 31773),
- La demande de PU 41335 porte sur le réaménagement du jardin et l'agrandissement du pavillon en fond de parcelle,
- L'immeuble est repris dans la liste du patrimoine établie par Sint-Lukas archief en code 4 (important),

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'extension du rez-de-chaussée dans le gabarit des hôtels de maître voisins, en vue d'y aménager un bureau,
- Le réaménagement d'une maison unifamiliale aux étages,
- L'aménagement d'une salle de réception au sous-sol,
- L'aménagement d'une terrasse sur le dépassant du rez-de-chaussée en respectant un recul planté de 1.9m par rapport au voisin de gauche,
- La rehausse du mur mitoyen de gauche sur la longueur de cette terrasse, ce qui fait perdre de l'ensoleillement de l'Ouest à la maison voisine de gauche,
- La construction d'une terrasse au 2^{ème} étage sur une grande partie de la largeur de la façade arrière,
- Le remplacement des châssis d'une large lucarne sur le versant arrière de la toiture qui a été construite sans permis d'urbanisme (PU 317737 : fenêtres de toiture),

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande restitue un grand logement unifamilial dans un hôtel de maître et réduit la superficie de bureau,

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

- Implantation et gabarit : la terrasse en porte-à-faux du 2^{ème} étage ne respecte pas le code civil, s'étendant jusqu'à la mitoyenneté, ce qui entraîne des vues droites vers la parcelle voisine de droite,
- La large lucarne sur le versant arrière qui a été construite sans permis d'urbanisme est peu esthétique car elle est implantée à l'alignement de la façade et est dès lors fortement visible depuis l'intérieur d'îlot,

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

- La rénovation respecte le patrimoine de ce bel hôtel de maître, les travaux ne sont pas visibles de la ZICHEE,
- Le bâtiment est inscrit à l'inventaire (**Bien à l'inventaire** - art. 207 §1.al4 du CoBAT),
- Le bâtiment est inscrit sur la liste du patrimoine établie par Sint-Lukas archief en code 4 (important),
- En façade arrière, une terrasse est prévue en porte-à-faux au profit du 2^{ème} étage, sur consoles métalliques, sur presque toute la largeur de la façade, en se dégageant de la mitoyenneté de gauche. Par rapport à la mitoyenneté de droite, la hauteur du mur mitoyen est limitée à un garde-corps. La maison de droite présente également une terrasse à ce niveau. La hauteur de ce garde-corps ne respecte pas le code civil,
- En façade arrière, la lucarne en situation de fait est peu esthétique, son volume est intrusif en intérieur d'îlot et ne s'intègre pas au caractère patrimonial de l'hôtel de maître,

Considérant que la Carte de superficie de bureau admissible récupère un solde de 332 m² de bureau;

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

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

- ne pas rehausser le mur mitoyen de gauche, afin de ne pas entraver l'ensoleillement de l'Ouest de la maison voisine,
- pour la terrasse du 2^{ème} étage, répondre au code civil par un recul planté de 1.9m sans rehausse de mitoyen ou présenter un accord écrit avec le propriétaire voisin de droite pour la pose d'un pare-vue,
- reculer la face de la lucarne d'au moins 1m afin de mieux l'intégrer au versant de la toiture et en réduire l'impact volumétrique vers l'intérieur de l'îlot,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur le respect du code civil,

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les vues droites et obliques doivent vers les parcelles voisines sont à éviter,

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

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'indicer 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 qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL – Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.12.2013
objet n° 4

Dossier 16-41285-2013- Enquête n° 228/13

Demandeur : Monsieur Fossé Michel

Situation : Avenue Brugmann 372a

Objet : l'occupation partielle en zone de recul pour une personne handicapée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41285-2013 introduite le 20.09.2013 par Monsieur Fossé Michel et visant l'occupation partielle en zone de recul pour une personne handicapée sur le bien sis Avenue Brugmann 372a;

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

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

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'aménagement de la zone de recul, article 11,

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

- application de la prescription particulière 21 du **PRAS**, en matière de ZICHEE,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11.11 au 25.11.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20.09.2013: dépôt de la demande

28.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est composé d'hôtels de maître implantés en recul,
- Les zones de recul sont aménagées en jardinet ou en accès à un garage,
- Devant la maison n°372a se trouve un emplacement pour personne à mobilité réduite,
- L'avenue est desservie par les transports en commun et le stationnement est autorisé en long,
- La zone de recul présente une zone de pelouse et est protégée par une grille,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- la possibilité de stationner un véhicule dans la zone de recul et la modification de la pelouse en zone de gazon renforcé,
- la suppression de la grille sur une largeur de 4.25m,

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande permet le stationnement occasionnel, pour une personne à mobilité réduite (handicape lourd),

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

- Aménagement des abords et couvert végétal : une zone de plantation est prévue de part et d'autre de la zone de recul,
- Mobilité et accès : le stationnement en voirie réservé à un emplacement PMR peut être supprimé. La demande est motivée par le fait que l'emplacement en voirie est régulièrement squatté par d'autres utilisateurs et par le fait que le lourd handicap de Tanguy nécessite qu'il soit porté pour le déplacer.

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

- La verdurisation de la zone de recul est augmentée par rapport à la situation existante, mais la partie centrale du gazon est renforcée afin de pouvoir servir de stationnement occasionnel pour le déplacement d'une personne polyhandicapée,

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

- La grille est supprimée sur une largeur de 4.25m ce qui est une largeur excessive pour le passage d'un véhicule. Vu la largeur du trottoir et de la zone de stationnement en long, il n'est pas nécessaire de prévoir un passage plus large à 3.5m,

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

Vu la motivation de la demande, l'aménagement prévu peut être envisagé aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Réduire la largeur de l'accès à maximum 3.50m, et modifier la grille en conséquence en gardant des éléments supplémentaires,
- Entreposer les éléments de la grille démontés en vue de restituer la zone de recul d'origine sans emplacement, lorsque la personne polyhandicapée ne résidera plus sur place,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que la largeur du passage doit être réduite au stricte minimum,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la largeur demandée est excessive par rapport à l'usage,

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence de Bruxelles-Développement urbain – Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

Bruxelles-Développement urbain – Direction de l'urbanisme s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 12/12/2013

objet n° 5

Dossier 16-41254-2013- Enquête n° 231/13

Demandeur : Monsieur Rezaei - Swing Company sprl S.P.R.L.

Situation : Avenue Latérale de 17 à 19

Objet : la mise en conformité et la transformation d'un magasin-dépôt

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41254-2013 introduite le 02/09/2013 par la S.P.R.L. Swing Company sprlc/o Monsieur Rezaei et visant la mise en conformité et la transformation d'un magasin-dépôt sur le bien sis avenue Latérale, de 17 à 19;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;
Considérant que la demande fait suite à la délivrance d'un certificat d'urbanisme n°12/2 en date du 23/10/2012.

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

Considérant que les mesures particulières de publicité ainsi que l'avis de la commission de concertation sont requis pour les motifs suivant :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux de nature à porter atteinte en intérieur d'îlot);
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, en matière d'abords : chapitre 4, article 13 – maintien d'une surface perméable ;
- Permis d'urbanisme non conforme au certificat d'urbanisme auquel il est lié.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2013 au 25/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl. Le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :

1. Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...);
2. Evacuation des eaux ;
3. Utilisation de produits phytopharmaceutiques.

Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par HYDROBRU qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement auprès des services compétents.

Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :

- Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;
- Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;
- La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants ;
- Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine public ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables ;

- Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus).
- M. et Mme DE BROHET-HERTOGHS, Av. Latérale 17, 1180 Bxl, demandent à être entendus. En tant qu'habitants et directement concernés par le projet, ils craignent fortement pour :
 - Leur confort : luminosité ;
 - La valeur de leur bien et sa dépréciation ;
 - Le non-respect des règles de l'urbanisme ;
 - Le non-respect de la construction d'origine, son volume et son affectation ;
 - La découverte d'un abus de droit quant au projet et ces fins cachées.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/09/2013 : dépôt de la demande

29/10/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

11/11/2013 au 25/11/2013 inclus : enquête publique

4 : Description Sitex

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

- La parcelle sur laquelle porte la demande comporte un immeuble à appartements multiples de gabarit R+4 avec rez-de-chaussée affecté à une activité à vocation d'intérêt public et collectif (« les jeunes scientifiques ») sans pour autant constituer un équipement au sens du PRAS ;
- Elle est située le long de l'avenue Latérale, face à la halte RER du Vivier d'Oie ;
- Elle comporte une cour en intérieur d'îlot, entièrement minéralisée et donnant accès à cinq boxes de garage couverts en partie par un ancien magasin-dépôt. Ceux-ci sont accessibles par une entrée cochère sur l'avenue Latérale ;
- Le magasin dépôt est accessible par une volée d'escalier extérieure ;
- Ce dépôt, en structure de bois, est à l'état d'abandon depuis plusieurs années, et se développe essentiellement sur 4 boxes ;
- Il est relié à l'escalier par une dalle en béton couvrant le fond de la cour ;
- Le dépôt n'est pas couvert par permis d'urbanisme mais figure dans l'acte de base de l'immeuble de 1963 ;
- La parcelle voisine de gauche est entièrement bâtie, l'annexe présente un gabarit R+1. Une servitude de passage vers l'atelier situé en fond de parcelle de gauche est inscrite au sein de la cour de la parcelle sur laquelle porte de la demande (un escalier permet l'accès à cet atelier) ;
- La parcelle de droite comprend à l'avant un bâtiment de gabarit R+4 et ne possède pas d'annexes. Un jardin jouxte la zone concernée par la demande ;
- À l'arrière, un grand volume R+T, abritant des box de garage, jouxte la parcelle qui fait l'objet de la demande. Le terrain naturel présente une pente qui s'élève depuis l'avenue Latérale vers l'avenue Hamoir. Ce terrain voisin se situe un niveau plus haut, soit à peu près au niveau du premier étage de l'immeuble avenue Latérale.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité et la transformation d'un magasin-dépôt en intérieur d'îlot suite à la délivrance du certificat d'urbanisme n°12/2.

6 : motivation sur la demande

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

- La présente demande a fait l'objet en 2012 d'un dossier de demande de certificat d'urbanisme (ref CU 12/2) ainsi que d'une mise en conformité de la situation existante. Il a été approuvé que :
 - a) « la conformité du dépôt peut s'envisager. En effet, le dépôt n'est pas couvert par permis d'urbanisme mais figure dans l'acte de base de l'immeuble de 1963 et la parcelle voisine de gauche est entièrement bâtie » ;

- b) « les actes et travaux susceptibles d'être agréés (sous réserve des résultats de l'instruction approfondie d'une demande de permis d'urbanisme) doivent répondre aux conditions suivantes : améliorer l'esthétique du dépôt en apportant un meilleur raccord entre les versants de toiture, afin de présenter un volume cohérent, sans rehausse de mitoyen et sans création de logement. »

La présente demande vise à répondre au bon aménagement des lieux en tentant de répondre aux conditions émises dans le certificat d'urbanisme.

- Le projet propose de modifier la volumétrie générale par la démolition de toutes les toitures existantes (à versants) afin de former un ensemble cohérent, améliorant ainsi l'esthétique du dépôt ;
- Le niveau haut des toitures à versants existantes, qui seront démolies, est conservé. Cependant, la structure existante de la toiture à démolir du côté du mitoyen de droite est implantée en-deçà (en retrait) du mur mitoyen.
Le projet propose quant à lui un ensemble de toitures plates qui doivent être mise en œuvre de manière à assurer une stabilité à l'ensemble, ce qui inévitablement nécessite de rehausser le mur mitoyen de droite ;
- Les toitures plates proposées au-dessus du magasin dépôt seront verdurisées, ce qui améliore la qualité de l'intérieur de cet îlot totalement minéralisé ;
- La fonction proposée (magasin dépôt) correspond à la condition du certificat d'urbanisme.

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

- Le remplacement de la toiture à versant du côté droit - en face du bâtiment avant – par la mise en place d'un mur aveugle (construit à 3.75m de la façade arrière de l'immeuble implanté à l'alignement de l'avenue) est préjudiciable pour le logement situé au 1^{ier} étage dans l'axe de cette toiture et devra reculer d'une travée ;
- A noter à cet égard que le plan présente une incohérence au niveau de l'affectation renseignée dans le bâtiment avant au 1^{ier} étage : en effet, « les jeunes scientifiques » utilisent le rez-de-chaussée et non pas le 1^{ier} étage. Il y a donc bien une habitation en face du nouveau mur aveugle proposé ;
- La hauteur proposée des niveaux de toiture ne permettra pas un raccord esthétique avec le couvre-mur des murs mitoyens existants en fond de parcelle.

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de Concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- **En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux de nature à porter atteinte en intérieur d'îlot) :**
 - la destination est conforme au certificat d'urbanisme C12/2
 - la demande ne porte en effet pas sur l'aménagement d'une habitation mais bien sur la rénovation d'un magasin-dépôt ;
 - l'esthétique proposée de la façade en intérieur d'îlot sur laquelle les habitations auront vues est trop systématique (architecture de type « préfabriqué ») ;
- **En ce qui concerne la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, en matière d'abords : chapitre 4, article 13 – maintien d'une surface perméable :**
 - la proposition de verduriser les nouvelles toitures plates permet d'améliorer l'esthétique de l'intérieur d'îlot sur une grande partie de la zone arrière de la parcelle
 - cet aspect du projet améliore la situation existante et compense le manque de zone de jardin en pleine terre.
- **En ce qui concerne la condition non respectée du certificat d'urbanisme CU 12/2 :**
 - 1) La nécessité de construire sur le mur mitoyen afin de réaliser des travaux dans les règles de l'art est compréhensible. Cependant, la rehausse proposée du mur mitoyen de droite sur une hauteur de 1.60m et sur une longueur de 14.50m est disproportionnée par rapport à la fonction qui va s'inscrire au-dessus des parkings et porte atteinte au jardin de droite en portant atteinte à son ensoleillement ouest.
 - 2) La fonction de ces espaces ne nécessite pas une grande hauteur sous-plafond. Par conséquent, le niveau sous corniche de la nouvelle façade côté arrière devra être descendu de 20cm. Ce qui aura pour résultat de permettre un raccord davantage approprié avec le couvre-mur existant du mur mitoyen du fond ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Adapter le volume, du côté droit, de sorte à réaliser un versant de toiture en tuiles dont la pente autorisée se situe entre 35° et 40° dont le point bas se situe en retrait du mur mitoyen existant (chéneau présentant une largeur de minimum 40cm) et ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen ; La toiture plate pour le bâtiment du fond peut-être envisagée ;
- Le mur aveugle construit à 3.75m de la façade avant devra reculer d'une travée, soit 2.65m afin de laisser un espace de 6.40m entre construction – cet espace devra être verdurisé ;
- Descendre le niveau des nouvelles façades de 20cm ;
- Améliorer l'esthétique des façades ;
- Proposer un aménagement davantage végétalisé (plantation en pot etc) dans le zone de cour ;
- Modifier en conséquences les plans de la demande, de sorte à assurer la cohérence des éléments du dossier ;

que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration du projet dans l'environnement bâti et une amélioration de l'intérieur de l'îlot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne réponds pas à une des conditions du CU.

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 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 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 d'un représentant de BDU - Bruxelles Développement Urbain – Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

La dérogation au RRU titre I chapitre 4 article 13 est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2013
objet n° 6

Dossier 16-41260-2013- Enquête n° 223/13

Demandeur : Monsieur Feron François - FVF S.N.C.

Situation : Chaussée d'Alseberg 985

Objet : l'extension d'un loft en toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41260-2013 introduite le 05/09/2013 par la S.N.C. FVFc/o Monsieur Feron François et visant l'extension d'un loft en toiture sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 985;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité en bordure d'un espace structurant;

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

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

- application de la prescription générale 0.6 du **PRAS** (AGRBC du 22/05/2001) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot,
- dérogation(s) (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de implantation et gabarit (chapitre 2 - article 6)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2013 au 25/11/2013 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/09/2013 : dépôt de la demande

18/10/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

11/11/2013 au 25/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de VIVAQUA du 18/11/2013

4 : Description Sitex

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

- Le bien sur lequel porte la demande est implanté en intérieur d'ilot (parcelle n°90y6) et est accessible via l'immeuble à front de la chaussée d'Alseberg (n°985).
- Ce bâtiment à front de chaussée est de gabarit R+5 et le n°975 (qui se trouve dans l'axe du bâtiment qui fait l'objet de la demande) possède lui un gabarit R+4 (+ de 14m de haut).
- L'intérieur d'ilot est fortement bâti par des volumes de gabarit R+1 et R+2 couverts de toitures plates et percées de lanterneaux.
- Le bâtiment du demandeur possède un gabarit R+1 ;
- Le bâtiment mitoyen de gauche (sud) en intérieur d'ilot (qui abrite l'école de danse et un loft) possède également un gabarit R+1. Il est plus haut de 1.10m par rapport à la plateforme existante sur laquelle viendrait s'ériger l'extension (objet de la demande).
- Le bâtiment mitoyen de droite en intérieur d'ilot possède un gabarit R+2. Il est implanté à 6m par rapport au bâtiment faisant l'objet de la demande. Il abrite une mixité de fonction. Ce bâtiment exemplaire a gagné le prix d'architecture Communal en 2012. Le matériau utilisé pour les volumes supérieurs de cet ensemble mitoyen est un bardage bois.

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'extension d'un logement existant (loft) 2 chambres en créant un nouveau volume sur le toit de celui-ci ;
- L'aménagement de 4 chambres, d'une salle de bain, d'une toilette séparée, d'une zone de détente (sauna) et d'une nouvelle terrasse.

6 : Motivation sur la demande

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

- Le logement existant de 2 chambres possède une superficie de 206m². L'extension proposée en toiture propose une superficie de 128m². L'ensemble ferait donc 234m² et permettrait d'accueillir une famille avec plusieurs enfants (comme le souhaite le demandeur – 6 chambres).
- L'appartement existant s'articule autour d'un patio qui permet de rendre les espaces intérieurs lumineux. Le projet prévoit de conserver partiellement ce patio.
Il est également proposé de placer un grand lanterneau sur la nouvelle toiture afin de permettre à la lumière du jour de descendre via l'ancien lanterneau de la cuisine (qui sera recouvert par une dalle de verre) jusqu'au niveau existant du loft et jusqu'au pied de l'escalier via la nouvelle trémie.
- Le nouveau volume se pose en mitoyenneté de gauche et implique donc la surélévation du mur mitoyen de 1.80m de haut. Cette différence de hauteur est donc limitée de ce côté.
- Le bâtiment de droite situé à 6m de la nouvelle extension à son mur mitoyen aveugle, ce qui résout les problèmes d'intimité en intérieur d'îlot. Le matériau proposé pour l'extension est donc en adéquation et en harmonie avec les bâtiments environnants.
- La nouvelle toiture plate sera végétalisée. L'immeuble à appartements à front de rue bénéficiera visuellement de cet aménagement.

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

- La rehausse de la partie implantée en mitoyenneté doit être réalisée en maçonnerie, conformément au prescrit du code civil et à l'avis du SIAMU ;
- La superficie supplémentaire proposée est disproportionnée. Les espaces de nuit utilisent une plus grande surface que les espaces de jour.
- L'extension proposée crée un déséquilibre en volumétrie par rapport aux bâtiments voisins en vis à vis.
- Le patio est trop enclavé par la nouvelle extension et entraîne inévitablement une diminution de luminosité à l'étage inférieur existant ;
- L'étendue de la terrasse nécessite d'être réduite également, afin de diminuer l'impact de l'extension et de privilégier l'usage de la terrasse existante située au niveau du séjour au R+1.

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot – cette extension peut s'envisager dans la mesure où les proportions seraient réduites ; le nouveau volume respectera des reculs nécessaires et n'engendrera pas de problèmes de vue par rapport aux propriétés voisines.
- En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de implantation et gabarit (chapitre II) - article 6 : la toiture – la rehausse proposée est limitée (hauteur 1.80m). Le revêtement proposé (en bois) s'harmonise avec les autres constructions en intérieur de cet îlot.

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

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

- Respecter le code civil en ce qui concerne la rehausse d mur mitoyen;
- Réduire la superficie de l'extension;

Désengorger un maximum le vide sur patio (via la réduction de la superficie de l'extension du côté du patio); Aligner la nouvelle façade sur le patio du côté sud et réduire l'espace détente (ou le supprimer) côté nord ;

- Réduire davantage la largeur de la nouvelle terrasse en augmentant à la fois les zones non accessibles à 2,50mètres et verduriser les zones résiduelles ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des diminutions limitées de surfaces,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être modifiés,
- de réduire la dérogation au RRU de la demande en ce qu'elle réduit l'impact volumétrique du projet.

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

Avis FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de DBU Bruxelles Développement Urbain – Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

La dérogation au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'implantation et gabarit (chapitre 2 - article 6 : la toiture) est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2013
objet n° 7

Dossier 16-41322-2013- Enquête n° 221/13

Demandeur : Monsieur Marc WALSCHOT service technique de la société Uccloise du logement

Situation : Rue du Melkriek

Objet : Construire 2 cabanons « chaufferie » au sein de la cité-jardin de maisons unifamiliales du Melkriek.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41322-2013 introduite le 31/07/2013 par le service technique de la société Uccloise du logement/o Monsieur Marc WALSCHOT et visant la construction de 2 cabanons « chaufferie » au sein de la cité-jardin de maisons unifamiliales du Melkriek. sur le bien sis Rue du Melkriek;

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

Considérant que la demande s'inscrit dans le PPAS n° 25A (16/04/1962) -cité jardin- et y déroge en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul

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

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

- **l'aménagement de la zone de recul du PPAS n°25A**

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2013 au 25/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le principe de chaufferie commune et le manque de liberté du choix de la société distributrice ;
- les implantations dans la verdure

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/07/2013 dépôt de la demande

07/10/2013 accusé de réception d'un dossier complet

11/11/2013 au 25/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/12/2013:séance publique de la Commission de concertation

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales disposant de petits jardins ;
- Les rues du Chamois et Georges Ugueux de la cité du Melkriek, où s'implantent le projet, comprennent ainsi des ensembles de maisons de même gabarit et typologie, séparées par des espaces verts assurant le caractère de « cité jardin » à ce quartier ;
- Les plantations d'arbres et de massifs arbustifs contribuent au caractère paysager du quartier ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Concerne la construction de « cabanons » abritant une chaufferie commune à un ensemble de maisons appartenant à la SUL. ;
- Crée, vu l'impossibilité d'intégrer ces installations dans les caves des maisons, de petites constructions d'un niveau et de faible emprise (+/-25m²):
 - Sous forme d'enclos verdurisés formés par du treillis couvert de plantes grimpantes ;
 - Propose d'y intégrer une petite construction de +/-25m³ sur un niveau permettant d'abriter les éléments techniques d'une chaufferie avec production d'eau chaude ;
 - Implante ces constructions paysagères dans les espaces résiduels entre les maisons, en respectant les arbres existants et en assurant la continuité des massifs arbustifs et le caractère paysager du quartier

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications et documents déposés en séance ;

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

- La gestion commune et cumulée du chauffage et de la production d'eau chaude pour plusieurs maisons s'inscrit dans les objectifs de développement durable et permet une économie substantielle au niveau du quartier ;
- L'implantation dans la cave d'une maison n'est possible qu'avec un accès technique extérieur au logement, ce qui est peu commun ;
- Les implantations projetées en espace résiduel et paysager, présentées en séance, s'inscrivent dans la verdure des espaces payagers existants ;
- Le parti actuel d'intégrer les cabanons techniques dans un ensemble paysager et dans le respect des arbres existants participe au caractère vert de ce quartier

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

- La dérogation à l'aménagement de la zone de recul (art.V du PPAS 25A) peut s'envisager en raison :
 - des particularités des lieux,
 - du parti architectural verdurisé de l'enveloppe, qui permet d'intégrer l'ouvrage dans le caractère paysager de ces grands espaces communs et résiduels entre les rangées de maisons
 - du fait que les terrains concernés sont communs et résiduels des implantations de maisons en bandes disposant chacune de leur jardinet ;

Considérant cependant que la finition du revêtement projeté doit être améliorée ;

Considérant que certaines observations faites en cours d'enquête sont d'ordre civil et que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers

7 : Condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Modifier quelque peu les implantations du projet selon les documents présentés en séance ;
- Assurer une finition esthétique et de qualité du revêtement de façade, soit cimenter le bloc présenté dans les documents ;
- Densifier le réseau d'accrochage et de plantations, afin d'obtenir les objectifs développés dans la demande ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur une légère modification de l'implantation des ouvrages et leur finition ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la construction de maisons futures ;

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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

Avis FAVORABLE unanime à la condition énoncée ci-avant, en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2013
objet n° 8

Dossier 16-41321-2013- Enquête n° 222/13

Demandeur : Monsieur Marc WALSCHOT service technique de la société Uccloise du logement

Situation : Avenue d'Homborchveld

Objet : Construire 4 cabanons « chaufferie » au sein de la cité jardin de maisons unifamiliales du Homborchveld .

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41321-2013 introduite le 31/07/2013 par le service technique de la société Uccloise du logement/o Monsieur Marc WALSCHOT et visant la construction de 4 cabanons « chaufferie » au sein de la cité jardin de maisons unifamiliales du Homborchveld . sur le bien sis Avenue d'Homborchveld;

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

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

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2013 au 25/11/2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation
- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le principe de chaufferie commune et le manque de liberté du choix de la société distributrice ;
- les implantations dans la verdure

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/07/2013 dépôt de la demande

07/10/2013 accusé de réception d'un dossier complet

11/11/2013 au 25/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/12/2013:séance publique de la Commission de concertation

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales disposant de petits jardins et de quelques immeubles plus importants de logements
- La rue Homborchveld comprend ainsi des ensembles de maisons de même gabarit et typologie, séparées par des espaces verts assurant le caractère de « cité jardin » à ce quartier ;
- Les plantations d'arbres et de massifs arbustifs contribuent au caractère paysager du quartier ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Concerne la construction de chaufferie commune à un ensemble de maisons appartenant à la SUL. Dans l'impossibilité d'intégrer ces installations dans les caves des maisons, la Sul propose pour un ensemble de maison deux solutions :
 - Soit l'intégration dans une cave quand une des maisons le permet (site 2);
 - Soit :
 - de créer des enclos verdurisés formés par du treillis couvert de plantes grimpantes ;
 - d'y intégrer une petite construction de +/-25m³ sur un niveau permettant d'abriter les éléments techniques d'une chaufferie avec production d'eau chaude ;
 - d'implanter ces constructions paysagères dans les espaces résiduels entre les maisons, en respectant les arbres existants et en assurant la continuité des massifs arbustifs et le caractère paysager du quartier (site 1,3 et 4)

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications et documents déposés en séance ;

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

- La gestion commune et cumulée du chauffage et de la production d'eau chaude pour plusieurs maisons s'inscrit dans les objectifs de développement durable et permet une économie substantielle au niveau du quartier ;
- L'implantation dans la cave d'une maison n'est possible qu'avec un accès technique extérieur au logement, ce qui est peu commun ;
- Les implantations projetées en espace résiduel et paysager, présentées en séance, n'hypothèquent pas à long terme la densification de cette cité et l'intégration de ces chaufferies dans les caves d'un futur bâtiment ;
- Le parti actuel d'intégrer les cabanons techniques dans un ensemble paysager et dans le respect des arbres existants participe au caractère vert de ce quartier

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

- En ce qui concerne :
 - La dérogation à l'aménagement de la zone de recul (art.11 du titre I du RRU), le parti architectural verdurisé de l'enveloppe permet d'intégrer l'ouvrage dans le caractère paysager de ces grands espaces communs et résiduels entre les rangées de maisons ;
 - La dérogation à l'implantation de la construction - mitoyenneté (art.3 du titre I du RRU) peut s'envisager en raison du caractère de cité-jardin avec habitat dans la verdure ; en respectant le caractère ouvert existant entre les rangées de maisons ;
 - La dérogation à l'aménagement des zones de cours et jardins (art.12 du titre I du RRU) peut s'envisager car les terrains concernés sont communs et résiduels des implantations de maisons en bandes disposant chacune de leur jardinet ;

Considérant également qu'à long terme et avec la densification du quartier, ces installations pourront être intégrées aux futures constructions ;

Considérant cependant que la finition du revêtement projeté doit être améliorée ;

Considérant que certaines observations sont d'ordre civil et que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers ;

Considérant que certaines localisation sont mal adressées et qu'il s'indique d'assurer la cohérence entre les documents ;

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

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

- Modifier les implantations du projet selon les documents présentés en séance et de sorte à ne pas hypothéquer la construction futures de nouvelles habitations dans ce quartier ;
- Assurer la cohérence entre tous les documents ;
- Assurer une finition esthétique et de qualité du revêtement de façade, soit cimenter le bloc présenté dans les documents ;
- Densifier le réseau d'accrochage et de plantations, afin d'obtenir les objectifs développés dans la demande ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur une légère modification de l'implantation des ouvrages et leur finition;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la construction de maisons futures ;

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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

Avis FAVORABLE unanime à la condition énoncée ci-avant, en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2013
objet n° 9

Dossier 16-40812-2012- Enquête n° 229/13
Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Dwek
Situation : Avenue du Gui 28
Objet : la transformation et l'extension d'une villa

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40812-2012 introduite le 06/12/2012 par Monsieur et Madame Olivier Dwek et visant la transformation et l'extension d'une villa sur le bien sis Avenue du Gui 28;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 48 bis et ter Quartier SUD-EST approuvé par le G.R.B.C le 100693 et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en termes d'implantation (retrait latéral), en emprise au sol au delà de 40m, en gabarit au delà de 40m;

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

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

- dérogations au **PPAS**, n° 48 bis et ter Quartier SUD-EST approuvé par le G.R.B.C le 10.06.93, en matière d'implantation (retrait latéral), en emprise au sol au delà de 40m, en gabarit au delà de 40m, articles 1.3, 2.3.3, 2.3.4 (art. 155§2 du CoBAT);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2013 au 25/11/2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/12/2012 dépôt de la demande

23/01/2013 accusé de réception d'un dossier complet

04.02.2013 au 18.02.2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06.03.2013: séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable

16.09.2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

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

- Vivaqua le 07.02.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier résidentiel est composé de villa 4 façades ou de petits immeubles à appartements sur des parcelles plantées,
- La maison existante de style Art déco de l'architecte Delville (PU 8829 de 1935) présente un gabarit R+1,
- Elle est implantée en recul de +/- 20m, de sorte que la façade arrière de la villa est située à 40m de profondeur sur la parcelle,
- La zone de recul est en pente ascendante vers la maison et est plantée,
- Le garage est implanté contre la façade latérale de gauche,
- Le jardin est orienté à l'est,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- l'extension des caves,
- la suppression du garage latéral,
- l'extension sur la gauche de la maison qui empiète partiellement sur la zone latérale,
- l'extension arrière, qui empiète fortement sur la zone latérale de gauche,
- la rehausse du 1^{er} étage arrière et de la toiture,
- la modification de l'aspect architectural de la villa par la modification de la dimension et de la division des baies existantes,

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- Le projet vise la transformation et l'extension de la villa, par une extension latérale gauche prolongée par une extension arrière,
- La partie arrière de la maison est démolie et le plancher du 1^{er} étage est rehaussé,

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

- Le projet entraîne la démolition de la façade arrière, de la façade latérale gauche et de la toiture arrière, et entraîne la rehausse de la partie arrière de la villa,
- Les nouvelles parties ont une hauteur égale au bâti principal, ce qui ne répond pas au caractère de la villa, par l'absence des décrochements de niveaux ne respecte pas le jeu de volume existant qui doit être préservé,
- Il modifie l'aspect esthétique des façades, modifiant l'équilibre des pleins et des vides, la dimension et la division des baies existantes, apportant un regard plus contemporain,

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

- En ce qui concerne la prescription 0.5, le projet supprime le garage existant et crée un accès carrossable à l'arrière de la zone de recul, en créant un deuxième portillon d'accès carrossable. La suppression du garage est une dérogation à l'affectation, ce qui ne peut s'envisager,
- En ce qui concerne la prescription 1.3, l'extension latérale remplace le garage et crée un hall d'entrée implanté en partie dans la zone latérale; la hauteur de la façade à cet endroit est supérieur au prescrit L=H,
- En ce qui concerne la prescription 2.3.3, l'extension arrière (salon TV) est projetée entièrement en dehors de la zone de bâtisse. Etant au-delà de la profondeur de 40m, le recul latéral doit être de 10m. Cette dérogation est trop importante et ne peut dès lors s'envisager pour la création d'un nouveau volume,
- En ce qui concerne la prescription 2.3.4, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles,

7 : Modifications de la demande modifiée selon l'article 126/1 du CoBAT

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 16.09.2013;

Considérant que la demande telle que modifiée :

- l'extension des caves,
- la suppression du garage latéral,
- la construction d'un garage en sous-sol, à l'avant de la maison, dans la zone de bâtisse, en créant un second portique en symétrie,
- l'extension sur la gauche de la maison qui empiète partiellement sur la zone latérale,
- l'extension arrière, qui empiète sur la zone latérale de gauche,
- la rehausse du 1^{er} étage arrière et de la toiture,
- la modification de l'aspect architectural de la villa par la modification de la dimension et de la division des baies existantes, dans un plus grand respect du caractère architectural de la villa,

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

- Programme : l'aspect des façades correspond mieux à leur dessin originel et le style architectural de 1935, notamment dans la division des châssis. L'annexe arrière a été réduite
- Implantation et gabarit : le garage est implanté à plus de 2.5m de la limite latérale de droite, en conformité avec le PPAS. Les extensions ont une hauteur inférieure au bâti principal afin de conserver son caractère majeur et le jeu de volume de la maison d'origine,
- Aménagement des abords et couvert végétal : la zone de recul est revégétalisée, proche du relief naturel du terrain. Le revêtement des terrasses est en pierre de ton gris clair. L'aménagement des abords est fait de plantes basses, des arbres sont plantés en zone de recul. Les sentiers sont réalisés en matériaux perméables (gravier blanc),
- Mobilité et accès : le garage est déplacé en sous-sol, à l'avant de la maison, dans la zone de bâtisse, en créant un second accès en symétrie à l'accès existant,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : à l'occasion de l'extension et de l'augmentation de l'emprise au sol, le projet doit prévoir une citerne d'eau de pluie accompagnée d'un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² d'emprise,
- Autres aspects propres à la demande : propose un crépis gris clair, des châssis noir, le maintien des garde-corps existant. Les baies et la division des châssis respectent mieux le caractère de la maison, mais l'abaissement de l'allège de la baie de la salle à manger rompt l'horizontalité de la composition de la façade. Si ce type d'intervention peut être admis en façade arrière, la façade avant doit conserver son caractère plus intimiste,

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

- En ce qui concerne la prescription 1.3, l'extension latérale remplace le garage et crée un hall d'entrée implanté en partie dans la zone latérale; la hauteur de la façade à cet endroit est supérieur au prescrit L=H. L'emprise au sol dépasse 16.6% atteignant 18%. Cette dérogation est mineure et ne porte pas préjudice à la maison voisine de gauche,
- En ce qui concerne la prescription 2.3.3, l'extension arrière (salon TV) dans le prolongement du hall d'entrée est projetée entièrement en dehors de la zone de bâtisse. Etant au-delà de la profondeur de 40m, le recul latéral doit être de 10m. de gabarit R, elle est protégée des plantations et n'est pas visible depuis la villa voisine. Sa profondeur est réduite par rapport à la demande initiale. Cette dérogation se justifie au regard de l'implantation particulière de la villa qui dégage une importante zone de recul,
- En ce qui concerne la prescription 2.3.4, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles. Cette dérogation est très mineure et assure une cohérence architecturale avec le bâti principal.

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

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

- prévoir une citerne d'eau de pluie accompagnée d'un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² d'emprise,
- maintenir l'allège de la baie de la salle à manger en façade avant, l'accès à la terrasse peut être maintenu en façade latérale,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires et de répondre à une objection que suscitait la demande en ce qu'elles ne portent que sur la réalisation d'un bassin de rétention des eaux de pluie, et le maintien de la composition horizontale de la façade avant et son caractère plus intimiste,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, al. 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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2013
objet n° 10

Dossier 16-40990-2013 - Enquête n° 232/13

Demandeur : OLDIMMO'S S.P.R.L. - c/o Monsieur Stéphane NICAIS

Situation : Chaussée d'Alseberg de 685 à 687

Objet : la construction d'un logement sur la toiture d'une salle de ventes sise en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40990-2013 introduite le 28/03/2013 par la S.P.R.L. OLDIMMO'S - c/o Monsieur Stéphane NICAIS et visant la construction d'un logement sur la toiture d'une salle de ventes sise en intérieur d'îlot sur le bien sis Chaussée d'Alseberg de 685 à 687 ;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2013 au 25/11/2013 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 y a lieu de préserver « les intérieurs d'îlots, une précieuse richesse uccloise » face à des projets qui ne les respectent pas ;
- Avec le projet, l'îlot va encore connaître une nouvelle dégradation puisqu'un bâtiment en intérieur d'îlot va être rehaussé d'un étage avec toutes ses conséquences. Le promoteur souhaite un projet qui lui apporte une plus-value... pourquoi les voisins doivent-ils subir une moins-value de leur bien ?
- Les plans élévation et implantation ne semblent pas refléter la situation actuelle mais bien une situation future et potentielle (projet maison de repos Wesley) ?
- Vue détaillée du projet maison de repos Wesley : lien direct ou indirect entre les 2 projets (problème de hauteur de la construction projetée dépassant éventuellement la moyenne des hauteurs des constructions sur les terrains qui entourent le terrain considéré ? en d'autres termes, en projetant une situation qui n'existe pas encore et qui, peut-être, ne se réalisera pas (même si le permis est accordé), cela profite-il au projet de penthouse ?).
- La construction en intérieur d'îlot doit tenir compte :
 - en accord avec le PRAS pour amélioration, en priorité, des qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots ?
 - vue intrusive sur les façades et jardins des habitations aux alentours (effet mirador) ?
 - densification entraînant bruits et nuisances supplémentaires (situation actuelle déjà largement défavorable-extérieur d'îlot : trafic automobile important et tram - intérieur d'îlot : hôtel des ventes ouvert plusieurs weekends par an ainsi que certains jours de la semaine tard le soir, groupe électrogène fonctionnant certains jours (pas uniquement en cas de coupure de courant - bruit et gaz d'échappement) ?
 - arbre représenté sur les schémas et se situant apparemment sur le parking : simple vue d'artiste ou obligation de plantation (même préoccupation en ce qui concerne la réalisation d'une toiture verte qui est, elle aussi, semble prévue dans le projet) ?

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/03/2013 : dépôt de la demande ;

29/10/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/11/2013 au 25/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 18/11/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- L'Hôtel de ventes « Vanderkindere » est implanté en intérieur d'ilot et accessible par la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue du Doyenné au nord et la rue Alphonse Asselbergs au sud ;
- Le site est accessible par l'ensemble formé par le 685 et 687 de la chaussée d'Alseberg. Le bâti en intérieur d'ilot se développe principalement en mitoyenneté et en net contrebas avec le fond des parcelles de la rue Beeckman, et notamment un ensemble de boxes de garages (28 rue Beeckman).
- Le site est également mitoyen avec le terrain du 26 rue Beeckman (lequel dispose également d'un accès entre le 663 et le 661 de la chaussée d'Alseberg) et qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour l'extension d'une maison de repos en intérieur d'ilot ;
- En ce qui concerne l'environnement bâti du côté de la chaussée d'Alseberg, le terrain s'implante à l'arrière des jardins des immeubles mixtes du 683 au 671. Ces jardins présentent une profondeur de plus de 20 mètres ;
- La parcelle compte de nombreux parkings et voies de circulation à l'avant-plan de la construction arrière afin d'assurer le bon fonctionnement de la salle de ventes. Cette zone minéralisée et peu verdurisée s'inscrit en transition entre le bâtiment faisant l'objet de la demande et les jardins des immeubles de la chaussée d'Alseberg ;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 1 + Toiture plate ;
- Le couvert végétal est inexistant sur la parcelle ;
- Le relief se marque par une dénivellation importante entre le terrain et les fonds de parcelles de la rue Beeckman. Le relief se marque également par une pente ascendante de la gauche vers la droite de la chaussée d'Alseberg, axe structurant important de la Commune ;
- Les immeubles à rue sont affectés principalement au logement (unifamiliale ou multiple) et à d'anciens commerces désaffectés ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la construction d'un logement unifamilial sur la toiture de la partie droite de la salle de ventes ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet tire parti du bâti existant sur la parcelle et au niveau des terrains voisins afin d'aménager un logement de 4 chambres à coucher sur la toiture du bâtiment plus élevé ;
- Le logement est compatible, de par sa fonction, avec l'activité commerciale présente sur la parcelle ;

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

- Le nouveau logement est accessible via le parking et la voirie de desserte intérieurs. Le logement sera couvert par une toiture plate verdurisée et bénéficiera d'une hauteur libre sous plafond de 300 cm. La nouvelle construction sera accessible via un escalier doublé d'un ascenseur extérieur, ce qui accentue davantage le gabarit de cette intervention en intérieur d'ilot ;
- L'accès au logement, par l'extérieur, se développe le long de la limite mitoyenne de droite et ne respecte pas les dispositifs du Code Civil en matière de vues droites ou obliques, notamment vers les parcelles sur lesquelles se développe le permis d'urbanisme pour l'extension de la maison de repos (26 rue Beeckman). Un accès interne à l'usage des

occupants du future logement (gestionnaire de la salle de ventes), permet de ne pas porter atteinte au fonctionnement de la salle de ventes ;

- Les façades ouest et nord abritent principalement des fonctions de services (salle de bain, cuisine, ...). Ces façades, de par leur implantation et les fonctions qu'elles abritent, sont aveugles et implantées en bordure de mitoyenneté, ce qui accentue l'impact du projet en intérieur d'îlot, et notamment envers les zones de jardins de la maison de repos ;
- Le logement s'inscrit le long de la mitoyenneté du fond de la parcelle et présente des terrasses principales du côté des jardins des maisons de la chaussée d'Alseberg. Ces terrasses seront couvertes par la toiture débordante du logement, dans un souci d'homogénéité de l'ensemble ;
- Le projet ne prévoit pas de création de zones de pleine terre, au profit de l'amélioration des qualités paysagères de cet intérieur d'îlot et pouvant desservir le nouveau logement. Or, la situation existante de droit de l'hôtel de ventes (PU 16-33226-1997) prévoyait une zone tampon de plantations de 3 mètres de profondeur du côté des jardins de la chaussée d'Alseberg et la réservation d'une importante zone de pleine terre sur la droite de la parcelle afin d'assurer le maillage vert au cœur de cet îlot ;
- La situation existante de droit laisse apparaître 10 emplacements de stationnement non couverts, or, le projet en mentionne 18. La situation existante de fait laisse apparaître 40 emplacements de stationnement non couverts en intérieur d'îlot. Cet aménagement, non précisé aux plans, mais visible sur le reportage photographique joint en annexe, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande ne renseigne pas les aménagements paysagers du solde non bâti de la parcelle, qui nécessitent de limiter l'offre de stationnement mais permettant l'exploitation de la salle de ventes ;
- La zone tampon de verdure et de pleine terre à restituer entre le projet et les jardins des maisons de la chaussée d'Alseberg doivent assurer la privacité des différentes affectations présentes sur le site et doivent être plantés d'arbres à haute tige ;
- Le projet présente un niveau de plus que le projet mitoyen se développant depuis la rue Beeckman (extension de la maison de repos) et présente des façades aveugles le long de 2 limites mitoyennes, ce qui accentue le gabarit de l'extension projetée. Il s'indique de limiter la hauteur libre du logement à 2,80 mètres et réduire le gabarit en conséquence. Il s'indique également de ne pas rehausser le bâtiment en mitoyenneté mais de conserver des reculs périphériques non accessibles de l'ordre de 190 cm afin de pouvoir permettre la création de baies conformes aux dispositions du Code Civil ;
- La localisation de l'accès au logement densifie de manière inappropriée le bâti sur la parcelle et génère des vues non conformes au Code Civil. La zone prévue pour l'accès doit, au vu de ce qui précède, être aménagée en pleine terre et recevoir un aménagement paysager. Il s'indique de positionner les accès au logement au sein de l'immeuble existant ;

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

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

- Présenter un aménagement paysager de la parcelle et intégrant les emplacements de parking nécessaires au bon fonctionnement de la salle de ventes, création de zones de pleine terre périphériques, plantations d'arbres à haute tige le long des jardins de la chaussée d'Alseberg, et permettant de distinguer clairement la circulation automobile des cheminements piétons ;
- Aménager une zone de jardin de pleine terre à l'usage du nouveau logement sur la moitié de la largeur du bâtiment à rehausser ;
- Limiter la hauteur libre du logement à 280 cm et réduire le gabarit de la construction en conséquence ;
- Planter les façades du logement en retrait par rapport aux limites mitoyennes, de l'ordre de 190 cm, de manière à pouvoir y pratiquer des ouvertures et à y aménager des terrasses verdurisées non accessibles ;
- Localiser l'accès au nouveau logement au sein de l'immeuble existant ;
- Répondre aux indications émises par VIVAQUA dans son avis du 18/11/2013 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'un logement unifamilial sur la toiture du bâtiment en intérieur d'ilot peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet par rapport à son environnement bâti et paysager spécifique à cet intérieur d'ilot en voie de transformation ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit du projet sera diminué au profit des qualités de l'intérieur de l'ilot et en vue d'une transition harmonieuse entre les différentes affectations ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.12.2013
objet n° 11

Dossier 16-41194-2013- Enquête n° 224/13

Demandeur : Monsieur Barmoshe

Situation : Avenue Winston Churchill 3/5

Objet : la transformation et l'extension de deux appartements d'une maison de rapport

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41194-2013 introduite le 15.07.2013 par Monsieur Barmoshe et visant la transformation et l'extension de deux appartements d'une maison de rapport sur le bien sis Avenue Winston Churchill 3/5;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, espace structurant, en ZICHEE; Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°19 bis (AR du 06 05 1983) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation;

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

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

- **Dérogation au PPAS en implantation (art 1.2.0)**

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

- **ZICHEE**

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11.11 au 25.11.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15.07.2013: dépôt de la demande

17.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 19.11.2013

4 : Description Sitex

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

- L'immeuble résulte de la réunion de 2 anciennes maisons de maître et comporte 10 appartements ;
- les gabarits de ces maisons se présentent comme suit :
 - La maison de droite (n°3) présente un gabarit de R+3+ toiture plate, avec quelques petits volumes en superstructure ;
 - La maison de gauche (n°5) présente un gabarit de R+3+toiture à versants ;
 - La maison n°3 est bâtie en mitoyenneté de fond de parcelle des maisons sises avenue Brugmann, N°248a à 254 ;
 - Le mur mitoyen apparent est recouvert d'un bardage en mauvais état et peu esthétique, et constitue, vu le parcellaire, une situation à très long terme ;
- En matière d'affectation, la situation existante jointe à la demande renseigne :
 - 1 bureau ;
 - 1 cabinet médical en duplex (rez-de-chaussée et premier étage) ;
 - 10 logements, répartis en 3 studios, 6 appartements à 1 chambre et 1 appartement à 2 chambres ;

- Le PPAS permet de bâtir le long de cette rive de l'avenue un front bâti d'immeubles de gabarit R+6+ toiture ou étage en recul ;
- Le PPAS prévoit, dans cette hypothèse, une zone latérale sur la parcelle n°3, ce qui en réduit la largeur de façade de +/- 50% ;
- Les façades des deux maisons en font un ensemble architectural cohérent et constituent un témoin de l'histoire de l'avenue ;
- À gauche du projet se trouve une maison ancienne sur parcellaire traditionnel, puis un immeuble correspondant aux objectifs du PPAS ;
- Le PU 36498 a permis de rehausser les maisons n°3 et 5 portant la hauteur de celles-ci à 5 niveaux, soit un de moins que ce qu'envisage le PPAS ;
- Au n°5, l'aménagement des étages sous comble dispose les appartements 11 et 12 mono-orienté,
- Seule la rehausse de la maison n°5 a été exécutée avec l'accès depuis le n°3 au 4^{ème} étage,
- Pour le n°3, le PU permet une extension de 4.55m de large en dérogation au PPAS qui permet une extension sur la ½ largeur soit 3.25m, mais n'a pas été exécuté sauf l'accès,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'extension en toiture de la maison n°3 :
 - au 5^{ème} étage, sur la largeur de la parcelle, en recul de 3.75m en vue de créer 3 chambres supplémentaires pour l'appartement 12
 - maintient la circulation verticale et l'accès au 4^{ème} étage et crée une terrasse couverte sous le 5^{ème},

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet vise l'agrandissement de l'appartement 12 de 2 à 5 chambres,

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

- Implantation et gabarit : la rehausse paraît détachée du volume principal par la terrasse couverte créée sous l'extension du 5^{ème} étage,

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

- l'extension se développe sur la largeur de la parcelle alors que le PPAS ne permet que la moitié de celle-ci, de sorte que la transition avec les maisons de l'avenue Brugmann est rompue et brutale,
- la dérogation est plus importante que celle accordée pour le PU 36498, même si l'extension est plus en recul,

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

- Le bien est situé en ZICHEE. Le projet est très visible depuis l'espace public et ne permet pas de sauvegarder les qualités de cet espace,
- Le projet vise une rehausse détachée du bâti principal par une terrasse couverte, ce qui crée un événement unique et atypique dans le paysage de l'avenue,
- Vu la proximité de l'angle de l'îlot, le projet est visible depuis le dégagement de la place Vanderkindere,
- Les plans ne précisent pas la situation de droit de la zone de recul,

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

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

- Limiter le gabarit de l'extension au 4^{ème} étage, avec un volume à toiture plate verdurisée d'un seul niveau, en recul des façades principales et en recul de 2m de la mitoyenneté, à organiser autour de la circulation verticale, afin d'atténuer le volume proposé visible depuis la ZICHEE,
- Compléter le plan du rez-de-chaussée et le plan d'implantation avec l'aménagement de la zone de recul conforme au permis d'urbanisme 36498,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires et de répondre à une objection que suscitait la demande en ce qu'elles ne portent que sur la réalisation d'un bassin de rétention des eaux de pluie, et le maintien de la composition horizontale de la façade avant et son caractère plus intimiste,

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

**AVIS FAVORABLE non unanime en présence de Bruxelles-Développement urbain –
Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-avant).
Bruxelles-Développement urbain – Direction de l'urbanisme s'abstient**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2013
objet n° 12

Dossier 16-41230-2013- Enquête n° 225/13
Demandeur : Monsieur Christian de Labriffe
Situation : Avenue de la Princesse Paola 22
Objet : la construction d'une maison unifamiliale 4 façades

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41230-2013 introduite le 09/08/2013 par Monsieur Christian de Labriffe et visant la construction d'une maison unifamiliale 4 façades sur le bien sis Avenue de la Princesse Paola 22;

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

Considérant que le bien est couvert par le PPAS n°24 (AR du 23/ 04/1958) ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir n°222bis (délivré par le Collège le 30/11/2010) , non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge en ce qui concerne l'implantation de murs de soutènement en dehors de la zone de bâtisse ;

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2013 au 25/11/2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation
- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le projet se situe à l'ouest de sa propriété, par sa volumétrie et de sa hauteur 10,84m au pignon, à 3,00m de la clôture mitoyenne de sa propriété (Le projet actuel est bien plus élevé en sa façade Est, côté de sa propriété) : Cette hauteur est contraire aux règles urbanistiques et lui créera un préjudice important tant au niveau de la lumière que de l'ensoleillement.
- En ce qui concerne la note explicative jointe au dossier, celle-ci comporte plusieurs inexactitudes.
- La construction d'escalier dans la zone de recul latéral est contraire aux plans de lotissement indiquant la zone admissible de construction.
- En ce qui concerne les dérogations, les arguments développés sont également inexacts (voir note jointe à la demande de permis aux points 2,3 et 5).
- En ce qui concerne les documents, principalement les plans, ceux-ci comportent des lacunes.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/08/2013 dépôt de la demande

23/10/2013 accusé de réception d'un dossier complet

11/11/2013 au 25/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

12/12/2013:séance publique de la Commission de concertation

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

- Service Vert le 14/11/2013

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

- Abattage d'arbre(s):
Le projet ne nécessite aucun abattage.

- Replantations:
 - Il y a lieu de planter minimum deux arbres de haute-tige de 18/20 cm de circonférence.
- Service Technique de la Voirie le 18/11/2013

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

2.1. Niveau d'implantation.

- Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
- Les cotes altimétriques sont difficilement lisibles sur le plan d'implantation et il ne semble pas y avoir de référence altimétrique claire par rapport à un seuil existant.

2.2. Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.

- Principes généraux :
 - Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif tel que noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...
 - Si le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu, celui-ci est soumis aux conditions suivantes :
 - Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
 - Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
 - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
 - Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
 - Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération doivent dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Quant au projet :
 - Les plans doivent être complétés afin d'intégrer un dispositif de rétention répondant aux caractéristiques ci-dessus.
 - Seront renseignés : la superficie imperméabilisée, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation), le tracé des conduites d'eau pluviale et l'endroit du raccordement ou du rejet.
 - Ces caractéristiques 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, vhc@vivaqua.be.
- Quant à l'espace public :
 - Le demandeur évitera l'écoulement d'eau pluviale ou autre sur le domaine public et prendra les dispositions utiles à cet effet.
 - Le chemin d'accès sera pourvu d'un avaloir transversal afin d'éviter le ruissellement d'eau pluviale sur le trottoir.

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

- Vivaqua le

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par des villas isolées ou jumelées, voir groupées, entourées de jardin ;
- le permis de lotir n°222 bis affecte le lot 2 à la construction d'une villa 4 façades, et fait actuellement partie de l'aménagement des abords de l'importante villa située sur la parcelle à l'arrière à front de la rue Victor Gambier, dénommée « le château blanc» dont elle constitue une entrée de prestige,
- La parcelle est orientée sud à rue, ce qui justifie la zone de bâtisse très profonde sur la parcelle du permis de lotir ;
- L'entrée de la propriété est composée d'une grille monumentale encadrée d'ouvrages en maçonnerie et d'un chemin pavé,
- le relief est important et se marque par une pente ascensionnelle de l'alignement vers l'intérieur d'îlot,
- Cette pente a été modifiée par les travaux d'aménagement de l'accès carrossable qui ont été accompagnés de remblais et déblais latéraux, notamment du côté du lot 1 qui forme l'angle entre l'avenue Princesse Paola et la rue Victor Gambier, et qui ont fait l'objet de litiges et dont les accords entre parties sur la présente demande sont joints au dossier ;
- Le lot a déjà fait l'objet d'une demande de permis n°38706 similaire et octroyée le 10/05/20111, mais dont les aménagements extérieurs limitaient les jeux de terrain et ne comportaient pas d'espace type « cour anglaise » ;
- La maison voisine de droite et à l'est du projet s'implante dans la pente de son terrain de coin, c'est-à-dire vers l'est et le Parc Raspail, ce qui implique des pièces de vie plus basses que le terrain naturel côté du Lot 2, objet de la présente demande ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la construction d'une maison à 4 façades de 4 chambres, dont les gabarits principaux sont conformes au permis de lotir ;
- Inscrit ses volumes dans la pente du terrain ;
- Implante l'accès piétonnier en zone latérale droite du projet, ce qui nécessite également un mur de retenue de terre le long de la propriété voisine de droite ;
- Implique de nombreuses modifications de relief qui conservent cependant les niveaux d'origine aux abords des parcelles voisines;
- Apporte des modifications par rapport au permis précédent :
 - crée une surépaisseur des murs afin d'assurer leur isolation ;
 - implante l'entrée extérieure et piétonne en zone latérale droite du terrain ;
 - ajoute des caves, dont certaines à usage de pièces de vie nécessitant l'ajout de cours anglaises en dehors de la zone de bâtisse ;
 - modifie l'organisation interne de la maison

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications données et documents donnée en séance, et notamment le fait que le niveau naturel du terrain aie été fort surélevé le long des limites mitoyennes lors de la construction de la voirie d'accès vers le « château blanc » sur ce lot ;

Vu le permis e bâtir octroyé n°38706 (10/05/20111) pour un permis de volume similaire

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

- Le programme de maison unifamiliale pour famille nombreuses répond à un besoin du centre de la commune ;
- Le niveau d'implantation projeté rend le bâtiment peu visible depuis l'amont de la parcelle ;

- Le projet implante cependant la maison à 3 mètres seulement de la limite parcellaire droite alors que l'impact solaire de la nouvelle construction sera notoire pour la maison voisine de droite, vu l'orientation sud à rue de la parcelle ;
- Vu la bonne orientation côté de l'avenue, une terrasse est aménagée sur la toiture plate du garage ;
- Le projet améliore l'imperméabilisation de la parcelle actuellement aménagée en accès ;
- Le portail d'entrée existant sera déplacé et réduit, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Les aménagements extérieurs, dont certains sont l'objet de la dérogation à l'implantation, :
 - conservent l'ancienne « grotte » implantée en haut de la parcelle ;
 - créent une entrée piétonne dans la zone latérale de droite et est, réduite à son minimum de 3 mètres, y implante aussi une cour anglaise et une mur de soutènement, ce qui porte atteinte à la zone de recul plantée et à l'esprit de la zone de jardin du permis de lotir qui stipule que tout dallage doit se situer à minimum 2 mètres des limites mitoyennes;
 - limitent l'impact du portail existant, mais créent une grande étendue carrossable, ce qui porte atteinte à l'aspect verdurisé de la rue et doit être fortement limité au profit du jardin;
 - comportent également la création d'un espace plus aéré de type « cour anglaise » en façade latérale ouest, pour éclairer une chambre supplémentaire ;
 - comportent différents murs de soutènement des terres, vu la pente du terrain

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT, la dérogation à l'implantation du permis de lotir peut s'envisager en ce qui concerne les cours anglaises, au vu de la pente du terrain et du peu d'impact volumétrique de ce type d'intervention, moyennant cependant le respect d'un recul des limites parcellaires de minimum 3 mètres, dallage compris, de sorte à conserver les objectifs du permis de lotir de disposer d'écrans de verdure ;

Considérant que vu les modifications antérieures du relief sur ce terrain, il y a lieu de respecter une hauteur de façade maximum de 10,50 mètres ;

7 : Condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Déplacer la maison vers le centre du terrain de minimum 1 mètre par rapport à la limite parcellaire de droite et Est du projet, de sorte à respecter un recul latéral de minimum 3 mètres, murs de soutien et dallage compris, et y planter un écran de verdure ;
- Limiter la hauteur totale du projet et celle de son façade principal à 10,50 mètres ;
- Mieux respecter le terrain naturel en ce qui concerne les « cours anglaises » et réduire celles-ci

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur le respect d'un recul latéral plus important ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le respect de l'écran végétal en limite mitoyenne et un recul plus important en limite latérale droite et est du projet, vis-à-vis de la maison voisine de droite ;
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les constructions de mur de soutien en zone latérale ;

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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

8 : Condition à mettre dans le permis

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau médiéval de Stalle remontant au moins jusqu'au 12^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 : Uccle, sites 32, 33 et 37 ; www.brugis.irisnet.be > Patrimoine > Archéologie); il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser des sondages d'évaluation archéologique préalables aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@mrbc.irisnet.be).

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

Avis FAVORABLE à la condition énoncée ci-avant, **non** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.12.2013
objet n° 13

Dossier 16-41244-2013- Enquête n° 220/13

Demandeur : Monsieur et Madame Feligioni Pierre & Laetitia

Situation : Avenue des Statuaires 129

Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41244-2013 introduite le 22.08.2013 par Monsieur et Madame Feligioni Pierre & Laetitia et visant la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue des Statuaires 129;

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

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

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

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de gabarit, articles 5 et 6,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11.11 au 25.11.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22.08.2013: dépôt de la demande

17.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

29.11.2013 : avis du service vert

- Abattage d'arbre(s):

Les arbres existants ont été abattus sans autorisation préalable du Collège, un P.V a été dressé en date du 5 novembre 2013 par le Service Vert.

- Replantations:

Une replantation de minimum quatre (4) arbres de haute-tige de minimum 12/14 cm est obligatoire, ainsi que quelques massifs arbustifs et une haie vive sur le pourtour du jardin.

18.11.2013 : avis de VIVAQUA

4 : Description Sitex

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

- le quartier est composé de villas isolées, jumelées ou groupées,
- l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- la maison de gabarit R+2+T est un peu plus haute que la maison jumelée bel étage +1+T, qui comprend une large lucarne sur chacun des versants de la toiture,
- la maison de droite est moins profonde, le profil du mur mitoyen est cependant plus profond que la maison qui fait l'objet de la demande,
- les façades avant ont +/- la même hauteur,
- les versants de toiture de la maison voisine comprennent de très larges lucarnes,
- les séparations en zone de recul entre les maisons sont marquées par la végétation,
- en façade arrière, la villa est pourvue d'une terrasse au 1^{er} étage joignant le jardin par un escalier,
- le jardin comprenait un bassin d'eau alimenté par de l'eau de pluie, servant dès lors de bassin d'orage, qui a été démolé lors de l'abattage des arbres sans permis préalable,
- la zone latérale de gauche est plus basse que l'accès à la parcelle de fond de gauche,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation de la villa 4 chambres par :
 - la pose d'un enduit blanc sur isolant des façades,
 - l'extension du rez-de-chaussée et du bel étage à la profondeur du mur mitoyen existant,
 - le prolongement le bow-window de la façade avant sur un niveau,
 - la transformation de la toiture à versant par un étage en recul, en rehaussant les façades pour créer les acrotères de l'étage en recul,
 - le déplacement de l'escalier de jardin en façade latérale,
- le réaménagement du jardin en mettant un seul sujet en zone de recul et l'abattage des arbres de faible intérêt à croissance sauvage,

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet vise l'amélioration du confort de l'habitat par l'isolation des façades et l'agrandissement de l'espace sous comble,

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

- Programme : la maison se développe sur 4 niveaux, garage compris, et comprend 5 chambres,
- Implantation et gabarit : par rapport au profil de la toiture existante, le toit plat en recul est +/- 2.1m plus bas et déborde en façade avant et arrière de +/- 1.30m (parallèlement à l'ancien versant). La hauteur de la façade est augmentée par l'acrotère de l'étage en recul, servant de garde-corps.
- Aménagement des abords et couvert végétal : les arbres de faible intérêt à croissance sauvage ont été abattus. Le bassin d'eau a été supprimé. L'accès carrossable est élargi en zone de recul. Selon le plan d'implantation, deux arbres sont à planter en zone de recul et quelques arbres en zone de jardin.
- Mobilité et accès : le garage est accessible pour 2 véhicules,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : la citerne d'eau de pluie reprend une DEP de la façade avant, alors que la DEP de la nouvelle toiture est directement raccordée à l'égout,
- Autres aspects propres à la demande : la façade en enduit blanc éclairci le nouveau volume et lui donne un aspect plus moderne. En coupe, le tracé de l'isolation est incomplet, ce qui ne garantit pas le respect de la PEB pour les bâtiments assimilés à du neuf,

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité:

- dérogations (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de gabarit, articles 5 et 6, et en matière d'implantation, article 4,

le projet a suscité les observations suivantes :

- la façade avant est rehaussée de +/-2m par la suppression de la corniche et la création de l'acrotère, ce qui crée une importante masse au-dessus des baies du 2^{ème} étage. Cette rehausse est trop importante par rapport au caractère jumelé de la maison,
- l'augmentation de la profondeur s'inscrit dans le profil existant du mur mitoyen, sauf pour le 2^{ème} étage et l'acrotère de l'étage en recul de 2.2m, au Sud de la maison voisine,

Vu les explications données en séance sur la récolte des eaux de pluie qui va pouvoir être complétée et la présentation de l'aménagement des abords ;

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

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

- réduire la dérogation à l'article 5 (hauteur de la façade), les héberges et les rehausses des murs mitoyens en réduisant la rehausse du mur d'acrotère au minimum sur le pourtour des façades, à compléter par un garde-corps à placer à l'arrière des acrotères,
- prévoir une finition esthétique des héberges identique à l'enduit prévu pour les façades,

- compléter les coupes avec une isolation continue des façades, balcons, terrasses (pour mémoires travaux assimilés à un bâtiment neuf) ce qui a une implication urbanistique,
- présenter un plan des abords à l'échelle 1/200° en répondant à l'avis du service vert ci-dessus,
- réduire la largeur de l'accès carrossable à la largeur de la porte de garage, et augmenter les plantations en conséquence sur la partie gauche de la zone de recul en supprimant les zones de stationnement,
- présenter un accord avec les propriétaires voisins pour la plantation des arbres à moins de 2m des limites du terrain ou corriger le plan en conséquence,
- réduire la superficie de la zone de nage à 20m² au profit de l'aménagement du jardin de pleine terre,
- raccorder les deux DEP principales à la citerne d'eau de pluie, accompagnée d'un bassin d'orage de 50L/m² de toiture,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que le couronnement des façades doit être allégé, et le réseau d'eau de pluie et l'aménagement de la parcelle complétés,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la hauteur des façades est trop importante,
- réduire les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse des façades est trop importante par rapport au caractère jumelé des maisons,

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL – Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

Les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I en ce qui concerne le gabarit, article 5 et 6 sont acceptées pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12/12/2013
objet n° 14

Dossier 16-41280-2013- Enquête n° 227/13

Demandeur : Monsieur Pierre-Yves Thiéry - ADAEQUATIO S.A.

Situation : Moensberg 26

**Objet : la construction d'un immeuble trois façade de 3 appartements
(dont un duplex)**

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41280-2013 introduite le 17/09/2013 par la S.A. ADAEQUATIO,c/o Monsieur Pierre-Yves Thiéry, et visant la construction d'un immeuble trois façade de 3 appartements (dont un duplex) sur le bien sis Moensberg 26;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°N° 46 bis FOND DE CALEVOET (AGRBC 17/10/1996) et y déroge en ce qui concerne la hauteur ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogations à un ppas)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2013 au 25/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la SLRB est propriétaire du terrain limitrophe et va commencer la construction des logements prochainement.
- Des habitants s'opposent au projet parce qu'il présente trop de dérogations au PPAS 46bis - Fond de Calevoet-Moensberg : points : O.A.a ; O.A.h. ; O.B.c ; O.B.f ; O.B.j ; O.B.o ; O.C ; Zone 6 ; 6.A.b.

Ils souhaitent porter à l'attention de la Commission de concertation les points suivants :

- Le gabarit du mur mitoyen projeté, diminue considérablement la visibilité et l'apport de lumière dans le bureau du n°28, qui exerce une profession artistique. Ce point constituait déjà un préjudice grave et difficilement réparable lors de la demande de permis de bâtir des logements sociaux ;
- Les nouveaux habitants du Moensberg 32 ont respecté stricto sensu le micro-cadre dans leur projet d'agrandissement de la maison. Et ce en concertation préalable avec les voisins. Le projet a de ce fait été bien accueilli par le voisinage ce qui rend le quotidien de chacune et chacun agréable ;
- Une demande de permis de bâtir au n°34 pour l'ajout d'un niveau a été refusée récemment par l'urbanisme, il serait donc paradoxal que le présent projet soit accepté comme proposé ;
- L'accès aux garages se situe en net contrebas, ce qui est également une rupture importante avec le cadre existant. Visuellement, le bâtiment présente 5 niveaux par rapport aux 3 niveaux de l'ensemble des maisons voisines dont les garages sont situés au rez ;
- Les terrassements envisagés pour la construction des garages auront un impact sur la stabilité du mitoyen existant. Les plans laissent supposer un rempiètement de l'ordre de 3m dans une zone où le terrain est particulièrement affecté par la nappe phréatique. La pose récente des égouts dans la rue témoigne des dommages causés aux maisons par les mouvements de terrain ;
- Le projet déposé ici est en rupture avec la typologie de l'habitat du quartier.

Ils demandent le strict respect des lois en matière d'urbanisme. Ne voient aucune raison valable pour déroger à la destination originelle de cette parcelle : la construction d'une maison uni-familiale avec garage et d'un abri de jardin de maximum 6m². Si, il y a 50ans environ, lors de la création du lotissement, ce

terrain avait été formaté pour recevoir un immeuble de rapport à appartements multiples, il y a belle lurette qu'il serait construit.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/09/2013 dépôt de la demande

25/10/2013 accusé de réception d'un dossier complet

11/11/2013 au 25/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

11/12/2013:séance publique de la Commission de concertation

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

- Vivaqua

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-continu composé essentiellement de maisons mitoyennes ;
- A la gauche du terrain du demandeur, le grand terrain voisin inscrit en coin de la rue du Moensberg le long du chemin de fer a fait l'objet d'un permis récent n°16-41173-2011 pour des appartements, répartis dans de petits immeubles au gabarit conforme au PPAS, soit de gabarit R+2 et toiture à 2 versants ;
- A la droite de la parcelle du demandeur, la rive nord-est de la rue comporte une rangée de maisons unifamiliales à toiture plate et de typologie « bel-étage », soit R+2 avec les pièces de vie au premier étage et garage et services au rez-de-chaussée ;
- La maison voisine de droite (dont le seuil est le niveau de référence du projet) dispose en outre d'une importante annexe au rez-de-chaussée à usage de bureau et couverte par une terrasse qui ne répond pas au code civil en matière de vue droites et obliques
- La parcelle, orientée sud-ouest à rue, présente une double pente ascendante vers la droite et l'intérieur de l'îlot ;
- Le PPAS propose pour cette parcelle l'about de l'habitat en ordre continu, soit la possibilité de construire de mitoyen à mitoyen ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose un programme de trois appartements sur cette parcelle d'about de rangée ;
- Implante le niveau de l'entrée et des garages +/- 2,50m sous le niveau du seuil voisin, ce qui nécessite de creuser dans le terrain d'un demi-niveau et génère une dérogation à la pente de garage du RRU ;
- Crée une emprise au sol conforme à la profondeur du PPAS, mais qui dépasse légèrement celle de la maison voisine mitoyenne ;
- Présente un gabarit de R+3 niveaux, dont l'acrotère s'aligne avec la toiture de la maison mitoyenne de droite ;
- Propose un parti architectural atypique avec un escalier d'accès extérieur et implanté en mitoyenneté gauche du projet, donnant accès de secours aux appartements des étages via une coursive ajourée et plantée, le long de la mitoyenneté ;
- Traite la mitoyenneté comme une troisième façade, avec des pleins et vides, de sorte à animer cette façade visible depuis l'espace publique ;
- Conserve une profondeur maximum autorisée par le PPAS au rez-de-chaussée et au premier étage ;
- Prévoit des reculs en profondeur pour le deuxième étage, tant en façade avant que vis-à-vis de la maison voisine de droite ;
- Crée un étage en recul en toiture, objet de la dérogation à la hauteur de bâtisse du RRU ;
- Propose de placer des panneaux photovoltaïques sur les différentes toitures plates ;
- Isole l'immeuble de sorte à répondre aux qualités de bâtiment basse énergie ;

6 : Motivation sur la demande

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

- L'implantation d'un petit immeuble de logement en about de cette rangée de maisons unifamiliales et face aux immeubles de logement de la parcelle voisine de gauche pourrait s'envisager ;

- Le parti architectural à toiture plate s'inscrit dans la continuité des maisons voisines de droites ;

Considérant cependant que l'immeuble fait l'objet de nombreuses remarques :

- Son implantation en mitoyenneté est conforme au PPAS mais doit également se conformer au Code Civil en matière de vue : l'accès aux coursives des étages est d'un usage qui doit pouvoir être journalier et pas seulement d'entretien et de secours ;
- Vu l'orientation du projet, la profondeur de bâtisse doit être mieux adaptée aux particularités des lieux, à la profondeur de la maison voisine et limiter les nombreuses dérogations tant au PPAS qu'au RRU, et notamment :
 - Le rez-de-chaussée devrait respecter la profondeur de la terrasse existante de la maison voisine de droite;
 - Le premier étage devrait déjà présenter un recul, à l'instar de celui envisagé au deuxième étage ;
 - Le deuxième étage devrait s'aligner avec la profondeur de maison voisine et respecter un second recul par rapport au premier étage, de sorte à respecter le RRU ;
- Le programme devrait être adapté en conséquence et limité à deux logements, ce qui permettrait de limiter à la fois le volume total du bâtiment et les dérogations qu'il engendre;
- Le nombre de deux emplacement de parcage permettrait également de conserver une plus grande partie de la zone de recul en jardin ;
- Le projet prévoit une importante citerne de type « tempo » dont il s'indique cependant de déterminer la capacité le schéma en tant que bassin d'orage ;

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

- En ce qui concerne :
 - La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), elle ne pourrait s'envisager qu'en tenant compte des particularités des lieux, et fortement diminuée, voir supprimée ;
 - L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogations à un ppas), le gabarit général du projet, engendré par son programme, nécessite plusieurs dérogations qui cumulées, portent atteinte aux objectifs du PPAS et au caractère résidentiel de ce quartier ;
 - La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) est essentiellement due au programme de la demande et ne se justifie pas au vu des particularités des lieux, d'autant que le projet s'implante en mitoyenneté ;

Considérant que de manière générale, le projet doit mieux tenir compte globalement du front bâti et de l'immeuble mitoyen, dont il forme l'about;

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

Considérant que les conditions de modifications de la demande sont telles, pour répondre au bon aménagement des lieux, que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT ne peut être d'application

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.12.2013
objet n° 15

Dossier 16-41292-2013- Enquête n° 226/13

Demandeur : Monsieur et Madame Maury-Broze Olivier-Véronique

Situation : Rue de Verrewinkel 28

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41292-2013 introduite le 23.09.2013 par Monsieur et Madame Maury-Broze Olivier-Véronique et visant l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue de Verrewinkel 28;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 6 du permis de lotir n°404 du 25.04.2013 (lot n°6) octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 19.05.1995 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en matière de gabarit et de matériau;

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

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

○ dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **Permis de Lotir, n°405, lot n°6** articles 10 et 11,
Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11.11.2013 au 25.11.2013 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'extension constitue un préjudice visuel par un mur de 27.m de haut et 3.25m de long, et un préjudice de luminosité,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23.09.2013: dépôt de la demande

25.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis de VIVAQUA du 18.11.2013

4 : Description Sitex

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

- Ce tronçon est composé de maisons groupées, de gabarit R+2+T côté rue et R+1 +T en façade arrière, implantées en recul,
- Les maisons disposent d'un garage,
- Le permis de lotir permet la construction de maison sur une profondeur de 10m et d'annexe de type véranda sur une profondeur de 3-4m,
- Les maisons ont été construites plus petites que ce que permet le permis de lotir (9m), sans annexe,
- La maison (PU 33603) dispose d'un abri de jardin enterré sous la terrasse suite au PU 34119,
- Les murs de fondation de cette cave ne sont pas mitoyens,
- En façade arrière, orientée NE, les terrasses sont séparées par des murs en brique, non mitoyens,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'une annexe accolée à l'axe mitoyen de droite, en prolongation de la cuisine en vue de créer un coin déjeuner,

- la rehausse pour ce faire du mur de jardin de droite, non mitoyen et l'isolation par l'intérieur, sur une hauteur de +/-1m sur une profondeur de 1.5m et de 1.25m sur les 1.70m restant,
- une hauteur sous plafond de 2.3m afin de limiter le gabarit,
- un bardage en bois ajouré, en façade arrière de cette extension,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet étend légèrement le niveau de vie vers le jardin,

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

- Programme : l'extension permet de créer un coin déjeuner orienté sur le jardin,
- Implantation et gabarit : l'implantation est conforme au permis de lotir et est inférieure aux potentialités du permis de lotir.

Considérant que le potentiel de construction du permis de lotir constitue un droit acquis;

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

- La façade arrière de l'annexe est en bois, ce qui permet de renforcer son caractère, et de l'intégrer dans le paysage de l'intérieur d'îlot verdurisé,
- La couverture de la toiture plate, ce qui permet de conserver un équilibre des volumes en harmonie avec les façades arrière,

Considérant que la demande déroge au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, article 4 en terme de normes d'habitabilité, la hauteur sous plafond est limitée à 2.3 dans le coin déjeuner afin de limiter le gabarit en intérieur d'îlot et l'impact du mur mitoyen pour la maison de droite;

Considérant que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE non unanime en présence de Bruxelles-Développement urbain – Direction de l'urbanisme.

Bruxelles-Développement urbain – Direction de l'urbanisme s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12.12.2013
objet n° 16

Dossier 16-41296-2013- Enquête n° 230/13

Demandeur : Madame Dupont Fabienne - Fabathome S.A.

Situation : Avenue des Sorbiers 11

Objet : la démolition et la reconstruction d'une villa et l'abattage de 2 arbres

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41296-2013 introduite le 26.09.2013 par la S.A. Fabathome c/o Madame Dupont Fabienne et visant la démolition et la reconstruction d'une villa et l'abattage de 2 arbres sur le bien sis Avenue des Sorbiers 11;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter (AG 10.06.1993) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation et en gabarit;

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

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

- o dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°48 bis et ter (AG 10.06.1993) en matière d'implantation, article 2.2.3,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26.09.2013: dépôt de la demande

28.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- o Service Vert le 22.11.2013
- o Service Technique de la Voirie
- o Vu l'avis de VIVAQUA du 21.11.2013

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier est composé de villas implantées sur de grands terrains,
- o La maison existante est implantée à mi profondeur du terrain, à cheval sur la zone de bâtisse avant et celle au delà de 40m de profondeur, de sorte que cette implantation existante n'est pas conforme au PPAS,
- o Elle présente un gabarit R+T,
- o La parcelle est plantée de plusieurs beaux arbres, notamment un magnolia et un hêtre de dimension plus importante situé dans la zone de bâtisse à l'avant de la maison. Le terrain est plus dégagé sur la partie arrière,
- o Le relief du terrain est marqué par une pente descendante vers la limite gauche du terrain. La maison est implantée au niveau 52, la limite SO du terrain est au niveau 48. La pente est plus forte à l'avant de la maison qu'à l'arrière.
- o La maison existante est implantée sur la partie haute du terrain.
- o La parcelle de droite est de grande dimension, elle est fortement arborée, notamment à proximité de la demande,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La démolition de la maison existante,
- La construction d'une villa, au même endroit, de gabarit R+1 en façade nord et est et R+2 en façades sud et ouest,
- L'abattage d'un hêtre et d'un magnolia situé à l'avant de la maison existante,
- La zone de recul est limitée à l'alignement par une haie vive, que le plan d'implantation ne représente pas,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise la construction d'une villa moderne de 4 chambres,

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

- Programme : la démolition de la maison existante en vue de construire une villa contemporaine de 3 niveaux.
- Le demi-sous-sol comprend la conciergerie, le garage de 4 voitures, la piscine et locaux annexes. Ce niveau bénéficie d'une façade SO et SE. La conciergerie a pour seule vue la rampe de garage.
- Implantation et gabarit : l'implantation est située sur la trace de la maison existante et se déploie en partie avant, ce qui entraîne l'abattage de 2 arbres. La maison s'enchâsse dans le relief du terrain, en créant un niveau de demi-sous sol dont la façade SO est dégagée en profitant de la pente du terrain. Il est prévu en toiture plate un espace pour les techniques entouré d'un bardage dont le matériau n'est pas précisé.
- Aménagement des abords et couvert végétal : la parcelle est entourée d'arbres. La zone de recul ne comprend pas d'arbres. Or, le PPAS prescrit *des plantations à hautes tiges obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone*. L'abatage des deux arbres peut dès lors être compensé par la plantation en zone de recul. Le hêtre situé dans la zone latérale de droite est maintenu. Une fosse de pleine terre de 5m de diamètre est prévue sans déblais contre le garage. Un chêne est situé en zone latérale de droite à l'arrière de la villa. Le relief du terrain ne peut être modifié sous sa couronne.
- Le plan de la toiture ne précise pas qu'elle est verdurisée.
- Mobilité et accès : le garage de 4 emplacements est accessible par une rampe qui s'élargit devant la façade pour créer une zone de retournement. Celle-ci est cependant située devant la façade du logement secondaire, qui ne bénéficie que de cette vue.
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : le projet prévoit un bassin d'orage et une citerne d'eau de pluie non dimensionnés.
- Autres aspects propres à la demande : les façades sont prévues en briques blanches, et châssis en alu laqué anthracite, contrastant avec les façades claires.

Considérant que par rapport à la dérogation à l'implantation (article 2.2.3), le projet s'implante en partie sur la trace de la maison existante qui, au-delà de la profondeur de 40m, ne respecte pas le recul latéral de 10m;

Que cette dérogation se justifie en raison de l'implantation de la villa existante et de la forme contraignante de la parcelle;

Considérant que par rapport à la dérogation au gabarit (article 2.3.4), la pyramide à 35° n'est pas respectée au delà de la profondeur de 40m, en zone latérale de droite;

Que cette implantation ne porte aucune conséquence sur la parcelle de droite, largement arborée;

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

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

- Prévoir à l'avant de la baie de la conciergerie un espace de jardin planté de l'ordre de 3 à 4m de profondeur et incorporer une porte d'accès à cette baie pour donner un accès en dehors du garage, de sorte à améliorer la qualité de la vue depuis la conciergerie,

- Préciser la nature du bardage qui entoure l'espace technique en toiture,
- Préciser l'aménagement de la zone de recul à l'échelle 1/200° (haie à l'alignement, portail d'entrée dont la hauteur est limitée à 1,60m et aura un aspect ajouré, matériau des accès, ..) planter la zone conformément au prescrit du PPAS : *hautes tiges obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone,*
- Verdurer la toiture plate, conformément au Règlement régional d'urbanisme.
- Ne pas modifier le relief du terrain sous le chêne existant situé dans la zone latérale de droite, à l'arrière de la villa.
- Préciser la capacité du bassin d'orage (50L/m² d'emprise au sol) et une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande n'est pas modifié,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des détails d'aménagement,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement des abords doit être précisé et la zone de recul plantée,

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 ;

Avis FAVORABLE non unanime en présence de Bruxelles-Développement urbain – Direction de l'urbanisme.

Bruxelles-Développement urbain – Direction de l'urbanisme s'abstient.

