

Séance du 28 novembre 2013 / Zitting van 28 novembre 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 199/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.193-2013
Situation : Avenue des Tilleuls, 54
Demandeur : MINOS sprl (Monsieur Teychené George)
(La transformation et l'extension d'une villa et la construction d'un poolhouse en fond de parcelle)
 - 2) 204/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.108-2013
Situation : Avenue Brugmann, 407
Demandeur : Monsieur FRENCKEN Alain
(La restauration et la transformation d'une maison uni-familiale, avec construction d'un car-port en zone latérale)
 - 3) 188/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.756-2012
Situation : Avenue Bel-Air, 109
Demandeur : Monsieur BETTACH Raphaël
(La transformation et l'extension d'une maison uni-familiale en immeuble de rapport de 4 appartements)
 - 4) 190/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.257-2013 (art.177)
Situation : Avenue Hamoir, 31
Demandeur : Ecole Amélie Hamaide (Monsieur Jooris)
(La réunification de 2 sites d'une école sur l'un d'eux, nécessitant la construction de 8 nouvelles classes et d'un préau ainsi que l'ajout de 2 classes au-dessus d'une extension existante)
 - 5) 184/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.806-2012
Situation : Chaussée de Saint-Job
Demandeur : MONARC+PROMOPOLIS+PROMAGEST sa (M. De Bloos)
(La construction d'un immeuble de 7 appartements et de 3 ateliers avec logement)
 - 6) 189/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.953-2013
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III, 64
Demandeur : IMMO64 sprl (MM. Beckers & Surkyn)
(La transformation et l'extension d'une maison uni-familiale en immeuble à appartements)
 - 7) 219/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.236-2013
Situation : Chaussée de La Hulpe, 51-53
Demandeur : Société d'Acquisition Foncière sa (M. Szafran David)
(Restaurer le gros-œuvre fermé de la Petite Tribune, de la Grande Tribune et du bâtiment du Pesage de l'ancien Hippodrome de Boitsfort)
- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ---
- 8) 193/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.052-2013
Situation : Chaussée d'Alseberg, 432
Demandeur : PROGIME sa (Monsieur D'Arschot)
(La transformation d'un atelier situé en intérieur d'îlot en 5 unités d'habitation)

- 9) 187/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.147-2013
Situation : Montagne de Saint-Job, 90
Demandeur : M. et Mme SPIES Jacques & HALD Birgit
(La mise en conformité de travaux réalisés non conformes au permis d'urbanisme 32894 [102/1 du 40920])
- 10) 197/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.093-2013
Situation : Rue Basse, 88
Demandeur : M. et Mme DECOSTER et M. MAGNIES (mandataire)
(La mise en conformité de la rehausse d'un immeuble et de la création d'un 5^{ème} logement)
- 11) 185/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.187-2013
Situation : Rue de l'Anémone, 9
Demandeur : Monsieur DEVAUX Bernard
(La création d'un penthouse en toiture d'un immeuble de rapport)
- 12) 194/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.124-2013
Situation : Chaussée d'Alseberg, 980
Demandeur : Syndic de l'ACP (M. et Mme Van Orshoven & Geortay)
(La mise en conformité de l'agrandissement de la lucarne arrière et de l'extension d'une terrasse)
- 13) 191/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.198-2013
Situation : Avenue Beau-Séjour, 33
Demandeur : Monsieur DAVANZO DI COZUR Giovanni
(La régularisation de l'aménagement d'une terrasse suspendue à l'arrière d'une maison uni-familiale [PV:10/30])
- 14) 196/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.129-2013
Situation : Avenue de Messidor, 175-177
Demandeur : Monsieur POUGHON Guillaume
(La mise en conformité de transformations apportées à 2 habitations uni-familiales [à rue] et à un atelier sis en intérieur d'îlot)
- 15) 198/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.137-2013
Situation : Drève des Renards, 89
Demandeur : Monsieur GUTMAN Michael
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale implantée en intérieur d'îlot)
- 16) 192/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.190-2013
Situation : Chaussée de Waterloo, 1359
Demandeur : Monsieur BARON Ram
(La modification du permis d'urbanisme 16-40520-2012 par une rehausse supplémentaire de l'immeuble de commerce et 3 logements)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28.11.2013
objet n° 1

Dossier 16-41193-2013- Enquête n° 199/13

Demandeur : Monsieur Teychené George- MINOS S.C.R.L.

Situation : Avenue des Tilleuls 54

Objet : la transformation et l'extension d'une villa et la construction d'un pool house en fond de parcelle

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41193-2013 introduite le 15.07.2013 par la S.C.R.L. MINOS c/o Monsieur Teychené George et visant la transformation et l'extension d'une villa et la construction d'un pool house en fond de parcelle sur le bien sis Avenue des Tilleuls 54;

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 sont requises pour le motif suivant :

- application de la prescription générale 06 du PRAS, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30.10 au 13.11.2013 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

23.09.2013 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- Service Vert le 11.10.2013
- Service Technique de la Voirie (en cours)

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

- Vivaqua le 07.11.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est composé de villas de prestige,
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement, le stationnement est possible d'un côté,
- L'alignement de la parcelle est marqué par une haie de lierre,
- La villa présente un gabarit R+2+TM et une extension arrière R+1,
- La parcelle comprend plusieurs arbres,
- Le fond de la parcelle est mitoyen à une parcelle accessible par l'avenue des Sophoras, dont la construction est implantée assez proche de la mitoyenneté,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension de la villa au-dessus de l'annexe en étendant la toiture et en créant une nouvelle annexe de 2 niveaux,
- la construction d'un pool house en fond de parcelle d'un gabarit R+TM de même aspect architectural que la villa,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- Le projet vise à agrandir une villa de prestige,

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

- Programme : l'extension permet d'aménager 4 chambres supplémentaires et de beaux locaux de séjour,

- Implantation et gabarit : l'extension de la villa respecte l'aspect architectural de la villa. Elle est implantée à 11.17m et 7.6m des parcelles latérales, de sorte que le gabarit reste compatible avec les villas voisines.
- Le pool house présente également un aspect architectural respectant celui de la villa,
- L'implantation du pool house est proche des limites de fond de la parcelle (3 m par rapport à la limite de fond et la limite latérale de droite).
- Aménagement des abords et couvert végétal : la parcelle comprend de nombreux arbres et une piscine.
- Mobilité et accès : la villa comprend 4 emplacements de parking couvert
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : vu l'extension proposée, prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² de toiture et une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme,

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

- Le pool house en intérieur d'îlot est implanté à 3m de la limite de fond de la parcelle,
- Les annexes de la maison voisine en fond de parcelle sont également proches de la limite,
- La parcelle comprend de nombreux arbres, notamment en fond de parcelle. Le plan d'implantation n'est pas complet au niveau des arbres existants et ne précisent pas l'abattage d'arbres en fond de parcelle pour la construction du pool house.

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 :

- Compléter le plan d'implantation avec les arbres à maintenir et à abattre (dimension de couronne et des troncs à représenter à la bonne échelle, essence des arbres).

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoire en ce qu'il s'agit de préciser le plan d'implantation en matière de végétation existante,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation du pool house doit être compatible avec la zone plantée du jardin,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE unanime en présence 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 28/11/2013
objet n° 2

Dossier 16-41108-2013- Enquête n° 204/13

Demandeur : Monsieur Frencken Alain

Situation : Avenue Brugmann 407

Objet : la restauration et la transformation d'une maison unifamiliale, avec construction d'un car-port en zone latérale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41108-2013 introduite le 05/06/2013 par Monsieur Frencken Alain et visant la restauration et la transformation d'une maison unifamiliale trois façades, avec construction d'un car-port en zone latérale, sur le bien sis Avenue Brugmann 407; Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un axe structurant couvert par une ZICHEE;

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(s) (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'aménagement de la zone latérale droite du terrain, article13 ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/06/2013: dépôt de la demande

20/09/2013 accusé de réception d'un dossier complet

04/11/2013 au 18/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

28/11/2013:séance publique de la Commission de concertation

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

- Service Technique de la Voirie le 31/07/2013

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 formé de belles maisons de maître isolées ou groupées, et d'immeubles plus récents ;
- Cette disparité se manifeste de manière d'autant plus marquée que les gabarits respectifs sont très différenciés ;
- L'avenue Brugmann comprend ainsi encore beaucoup de belles maisons de maître dont celle de la demande, objet de la ZICHEE, qui couvrent cet axe structurant ;
- La maison existante forme l'about nord d'une rangée d'immeubles et présente:
 - une typologie de maison trois façades dont l'angle est marqué par une loggia octogonale couverte par un clocheton ;
 - une implantation en recul par rapport à l'avenue, celui-ci étant aménagé en jardinet à rue et séparé de cette dernière par une grille sur muret en pierre bleue ;
 - un gabarit principal de bel étage +1+toiture marquée par ses lucarnes ;
 - un garage en annexe latérale droite, accessible via une belle grille à front d'alignement : cette annexe comprend un étage et est couverte par une toiture terrasse ;
 - la maison a fait l'objet de transformations en 1997 et dispose d'une grande véranda en bois blanc en façade arrière, qui intègre un accès au sous-sol où s'implante une piscine et un hammam ;

- un beau jardin de ville situé au niveau de la rue ;
- o Les photos montrent de nombreuses frondaisons, dont le plan ne mentionne qu'un beau tilleul, ce qu'il s'indique de compléter ;
- o Vu la typologie bel-étage de la maison, le jardin, situé un peu plus haut que la rue, se situe nettement plus bas que le niveau du bel étage ;
- o La maison voisine de gauche mitoyenne n°409 présente un gabarit similaire et dispose d'une importante annexe au bel étage en façade jardin ;
- o La maison voisine de droite n° 405 présente elle aussi une typologie de trois façades, dispose d'un garage pour 4 voitures en zone latérale gauche, objet du permis n°16-16214-1952 ;
- o Le jardin du demandeur présente une grille en fer forgée à l'alignement, qui se prolonge sur la profondeur de la zone de recul en limite latérale droite et ensuite se prolonge par un mur de jardin sur tout le pourtour d'une hauteur de +/-2,50mètres ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o conserve le programme de maison unifamiliale ;
- o redistribue les espaces intérieurs et spécialement les pièces de jour :
 - o démolit la véranda existante ;
 - o crée un nouveau volume d'annexe :
 - sur deux niveaux, dont l'un en demi-sous-sol qui permet de disposer d'une grande pièce de jeux à proximité de la piscine ;
 - qui conserve la liaison existante entre ce sous-sol et le rez-de-chaussée ;
 - qui comprend au bel-étage une nouvelle grande cuisine/salle à manger, largement ouverte vers le jardin : lui adjoint une belle terrasse en contact direct avec le jardin, le niveau de celui-ci étant plus haut que celui à rue ;
 - qui présente une toiture à deux niveaux, dont la différence de hauteur (la partie la plus haute étant contre la façade arrière et prévue à usage de terrasse) permet un éclairage des pièces centrales de cette belle habitation ;
- o Vu la configuration du garage, son étroitesse, sa porte en oblique, ce qui le rend peu utilisable, le projet propose :
 - o d'implanter une toiture légère pour couvrir la zone latérale droite entre le mur du garage et le mur de jardin dont il propose une légère rehausse à cet endroit ;
 - o de créer une grande baie entre cet espace et le garage, avec volet électrique, pour disposer d'une largeur permettant d'ouvrir les portières de la voiture

6 : Motivation sur la demande

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

- o La rénovation de cette belle maison de maître s'inscrit dans les objectifs du patrimoine et du développement durable, par le maintien du bâti existant ;
- o Son programme de maison unifamiliale s'inscrit dans la typologie environnante et permet d'accueillir une famille nombreuse ;
- o Le remplacement de la véranda par un volume créant un contact entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, qui s'ouvrira largement vers le jardin permet de mieux profiter de celui-ci et assure une meilleure isolation de l'ensemble ;
- o Le nouveau volume contemporain et vitré de cette véranda :
 - est non visible depuis l'espace publique, vu la végétation importante et la présence du grand tilleul ;
 - s'inscrit contre l'annexe de la maison voisine de gauche ;
 - tranche par son parti architectural avec le bâtiment existant, ce qui préserve la lisibilité et les qualités patrimoniales de celui-ci ;
 - assure un bon éclairage des pièces du centre de la maison, au profit des qualités de celle-ci ;
- o L'agrandissement du garage sous forme de car-port est envisageable en raison des particularités des lieux et notamment la présence de garage en limite latérale gauche de la parcelle voisine de droite et l'important recul par rapport à l'espace public, ce qui le rendra peu visible, mais qu'il s'indique d'implanter sa toiture sous le niveau du mur de jardin existant afin d'en limiter l'impact volumétrique ;
- o Le projet conserve l'aménagement des abords et son couvert végétal ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à la zone de recul latérale du RRU, titre I article 13, le nouvel aménagement de car-port en zone latérale pourrait s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment :
 - la présence d'un garage en situation existante ;
 - le retrait à rue, ce qui rendra l'ouvrage peu visible depuis l'espace public,
 - le maintien de l'importante végétation ;
 - la présence de garage en limite latérale gauche sur la parcelle voisine de gauche ;
 - la présence du mur de jardin et moyennant le maintien de sa hauteur existante, ce qui implique de limiter la hauteur du projet tel qu'introduit ;

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 :
 - Monument ou ensemble antérieur à **1932** inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),
La rénovation de cette belle maison de maître se fait dans le respect de ses caractéristiques et conserve l'ensemble des éléments visibles depuis l'espace public, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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 :

- Limiter la hauteur de la couverture du car-port de sorte à l'inscrire sous le couvre-mur du mur de jardin existant et en limiter l'impact volumétrique ;

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 accessoires en ce qu'elle ne concerne que la hauteur de la couverture du car-port ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne cette rehausse du mur mitoyen.

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application; Considérant également que par rapport à cette condition, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

La Commission de concertation suggère de supprimer les panneaux de la grille d'entrée, à l'occasion de sa peinture ou rénovation, afin d'en assurer la transparence et les vues depuis l'espace publique.

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

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

La dérogation au RRU en ce qui concerne la zone de recul latérale, article 13 du Titre I du RRU est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 3

Dossier 16-40756-2012- Enquête n° 188/13

Demandeur : Monsieur Bettach Raphaël

Situation : Avenue Bel-Air 109

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport de 4 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40756-2012 introduite le 30.10.2012 par Monsieur Raphaël Bettach et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport de 4 appartements sur le bien sis avenue Bel-Air, 109;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

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 de gabarit, article 6 (hauteur de la toiture de l'annexe),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2013 au 13.11.2013 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 du bâti à 4 étages dans un ensemble de bâtiment R+1 ou +2 n'est pas harmonieux,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30.10.2012: dépôt de la demande

14.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

26.07.2013: demande du fonctionnaire délégué de mettre à l'enquête

10.09.2013: accusé de réception d'un dossier complet rectificatif

30/10/2013 au 13/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Vivaqua le 07.11.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons traditionnelles bruxelloises, de gabarit bel étage+2+T, ou d'immeubles à appartements multiples,
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est composée de 3 pièces en enfilade dont une pièce à chaque entresol, et ce, du demi-sous-sol au 2^{ème} étage inclus,
- L'étage des combles est composé de 2 pièces en enfilade,
- L'immeuble voisin de gauche est plus large, plus haut et plus profond dans sa partie centrale,
- L'immeuble de droite est similaire à celui de la demande,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation lourde d'une maison unifamiliale en visant:

- la construction d'une annexe sur deux niveaux (demi-sous-sol et bel étage), créant une 4^{ème} pièce en enfilade. Cette annexe ne dépasse pas le profil de la construction de gauche et ne dépasse pas de plus de 3 m celle de droite,
- la démolition-reconstruction de la façade arrière des étages,
- le déplacement des planchers des pièces en entresol au niveau des étages afin de créer une salle-de-bains de plein pied avec l'étage,
- l'ajout d'un niveau à la 3^{ème} pièce en enfilade (au niveau des combles), ce qui porte en façade arrière à 5 niveaux,
- la recomposition de la façade arrière en briques composée de grandes baies,
- la création d'une lucarne pour la partie haute des combles sur le versant arrière de la toiture,

- la division de la maison en 4 appartements de 1 chambre:
 - un duplex bas de 1 chambre profitant du jardin,
 - 2 simplex de 1 chambre,
 - 1 duplex en toiture de 1 chambre,
- des appartements traversant et présentant les pièces de séjour, côté rue, orientées au sud. Ils sont tous pourvus d'une seule chambre,
- un sous-sol disposant des locaux communs, mais le rangement de vélos n'est pas aisé,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet permet de rénover la maison et de l'adapter à la division en appartement,
- Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :
- En matière de programme : le projet n'offre que des appartements de 1 chambre. La division en 4 appartements engendre des travaux très importants en façade arrière, le programme n'offre pas de grand appartement pouvant accueillir une grande famille, bénéficiant également du jardin.
 - En matière d'aménagement intérieur: la dimension de la chambre pour deux des appartements a moins de 10m². La salle de bain du duplex haut a une hauteur sous plafond trop faible et est dès lors inutilisable.
 - En matière d'implantation et gabarit : la rehausse de la façade arrière jusqu'à la moitié des combles modifie la typologie du bâti en intérieur d'îlot.
 - L'extension arrière sur deux niveaux s'accroche au mur mitoyen de gauche et entraîne la rehausse du mur mitoyen de droite sur deux niveaux, soit plus de 6m de haut.
 - La construction de l'annexe crée une 4^{ème} pièce en enfilade, ce qui assombrit le logement du rez-de-chaussée.
 - La demande n'est pas précise quant à la reconstruction de la façade arrière au niveau des entresols remontés aux niveaux des étages.
 - En matière d'aménagement des abords et couvert végétal : le jardin de +/- 15m est orienté au nord. L'extension sur deux niveaux va donc assombrit les niveaux inférieurs de la maison voisine de droite,
 - En matière de mobilité et d'accès : le projet ne comprend pas de garage, le quartier est cependant bien desservi par les transports en commun (ligne 7, 48).

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité l'observation suivante :

- la hauteur de l'annexe déroge au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6
- Considérant que la demande déroge également au Titre II, article 3, 4[°] du Règlement régional d'urbanisme;
- Considérant que les travaux sont fort importants en intérieur d'îlot;
- Que la demande n'est pas précise quant à la nature des travaux sur la façade arrière de la travée des pièces en entresol;
- Considérant que le programme se limite à des appartements de 1 chambre;
- Qu'il y a également lieu de réduire l'importance des travaux en intérieur d'îlot qui vise à créer 6 niveaux habitables, afin de réduire l'impact sur les parcelles voisines et sur l'intérieur d'îlot;
- Considérant que le projet déroge aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU :
- certaines chambres sont trop petites,
 - le séjour dans les combles ne bénéficie pas de suffisamment d'éclairage naturel,
- Qu'il y a dès lors lieu d'améliorer l'habitabilité des appartements proposés afin d'offrir de plus grands logements;
- Considérant que le SIAMU émet également des réserves sur le projet ;
- Considérant que les modifications à apporter sont trop importantes ;
- Qu'un projet alternatif devra :
- proposer un programme de maison bifamiliale devant permettre d'accueillir des familles,
 - renoncer à la rehausse d'un cinquième niveau et à la lucarne du 6^{ème} niveau,
 - proposer éventuellement une lucarne au 1^{er} niveau des combles,
 - renoncer à l'extension du rez-de-chaussée,
 - prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension,
 - prévoir un plus grand local vélos,
 - obtenir un avis SIAMU sur le nouveau projet,

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 DEFAVORABLE unanime

en présence de Bruxelles-développement urbain – Direction de l'urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 4

Dossier 16-41257-2013- Enquête n° 190/13

Demandeur : Ecole Amélie Hamaide c/o Madame Karine Jooris

Situation : Avenue Hamoir 31

Objet : la réunification de 2 sites d'une école sur l'un d'eux, nécessitant la construction de 8 nouvelles classes et d'un préau ainsi que l'ajout de 2 classes au-dessus d'une extension existante

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41257-2013 introduite le 28/05/2013 par l'Ecole Amélie Hamaide, c/o Madame Karine Jooris et visant la réunification de 2 sites d'une école sur l'un d'eux, nécessitant la construction de 8 nouvelles classes et d'un préau ainsi que l'ajout de 2 classes au-dessus d'une extension existante sur le bien sis avenue Hamoir, 31;

La Commission de concertation, au vu des résultats de l'enquête publique et des exposés qui se sont tenus lors de la séance publique consacrée à la demande, constate que la demande doit être modifiée et resoumise aux mesures particulières de publicité, notamment an application de la prescription générale 0.7 du plan régional d'affectation du sol.

Elle estime que les modifications à apporter au projet sont les suivantes :

1. Proposer un aménagement approprié de type « kiss&ride » notamment en modifiant ponctuellement l'aménagement de la zone de recul dans le respect des possibilités qu'offrent les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol,
2. Agrandir l'espace de la zone latérale nord (du côté du n°33) et pour ce faire, inverser le sens des décalages successifs des façades des classes du côté sud, et modifier en conséquence la façade nord qui en deviendra articulée, ce qui atténuera l'aspect monolithique du projet de ce côté,
3. Veiller, ce faisant, à maintenir une zone latérale est (du côté du n°27) d'une largeur suffisante (minimum 6 mètres) en réorganisant ou au besoin, en groupant 2 par 2 les espaces de vestiaires situés entre les classes,
4. Modifier, au besoin, l'implantation et/ou la forme du nouveau préau,
5. Proposer, en fonction de l'implantation ainsi modifiée, une densification du couvert végétal destinée à renforcer le zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol, en maintenant un maximum des sujets existants et en remplaçant ceux qui doivent absolument être abattus pour implanter la construction,
6. Veiller, de pair avec les modifications d'implantation et de volume :
 - a. à confirmer le caractère architectural articulé du projet, notamment en façade nord,
 - b. à améliorer l'esthétique de celle-ci
 - c. à proposer une gamme de 3 échantillons de brique de parement, en terre cuite et dans les teintes rouge-brun,
 - d. à proposer une toiture verte, plus appropriée au lieu et plus discrète dans les vues depuis les habitations voisines,
 - e. à intégrer le petit volume technique projeté en mitoyenneté de l'arrière maison de la parcelle voisine au Nord (n°33) au sein du volume principal du projet,
7. joindre à la demande un plan de mesurage établi par un géomètre et comportant la superficie du terrain ainsi qu'une note de calcul reprenant celle du bâti, tant existant sur les deux sites actuels de l'école que projetée dans le cadre du regroupement qu'opère le projet,
8. modifier les formulaires en conséquence de ces modifications, et solliciter les éventuelles dérogations avant le début de la nouvelle enquête publique.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28.11.2013
objet n° 5

Dossier 16-40806-2012- Enquête n° 184/13

Demandeur : M. De Bloos Philippe - MONARC + PROMOPOLIs + PROMAGEST S.A.

Situation : Chaussée de Saint-Job à créer (à l'arrière des n° 139 à 151 de l'avenue Prince de Ligne)

Objet : la construction d'un immeuble de 7 appartements et de 3 ateliers avec logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40806-2012 introduite le 04.12.2012 par la MONARC + PROMOPOLIs + PROMAGEST S.A. c/o Monsieur De Bloos Philippe et visant la construction d'un immeuble de 7 appartements et de 3 ateliers avec logement sur le bien sis Chaussée de Saint-Job (à l'arrière des n° 139 à 151 de l'avenue Prince de Ligne);

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

Considérant que la demande est située dans le périmètre du PPAS 56 (AR du 8.02.1989) et y déroge en gabarit et en affectation;

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 :

En ce qui concerne l'immeuble:

- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 7 Implantation d'une construction isolée,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 13 maintien d'une surface perméable - toiture verte > 100m²,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 16, citerne d'eau de pluie,

En ce qui concerne les ateliers:

- Dérogation à un PPAS : III.1.5. (superficie de la fonction usuelle). Le logement ne peut pas dépasser 20% de la superficie totale du projet. Or, les 3 logements dépassent ce pourcentage et une partie des logements se confond avec l'affectation atelier (cuisine-salle à manger). La superficie maximale de logement doit être de 105m² (soit 35m² par logement, cuisine comprise),
- Dérogation à un PPAS : III. 2.2. (aménagement de la zone de recul). La zone de recul doit être plantée sur la moitié de sa largeur,
- Dérogation à un PPAS : prescription particulière Ilot 2.3. – gabarit des bâtiments en recul limité à R+1,
- Dérogation à un PPAS : IV.4.2.1. matériau de châssis, et 4.2. matériau de toiture,
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 13 Maintien d'une surface perméable : toiture verte > 100m²,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30.10 au 13.11.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- craint des problèmes dus à l'augmentation générale des surfaces imperméabilisées, en fond de vallée. Demande que l'emprise soit diminuée surtout pour le bâtiment B,
- demande de conserver une zone de minimum 6m entre les fonds de parcelle et les nouveaux immeubles,
- Pour le bâtiment A: le prolongement de la voirie n'est pas conforme au PPAS, la hauteur maximale des entreprises est de 6m sous corniche, alors que le projet a 9m, absence de citerne d'eau de pluie, les zones de cours et jardins doivent comprendre 50% de pleine terre, la partie logement excède 20% dans les ateliers,
- Pour le bâtiment B: dérogation au 50% de pleine terre en zone de cour et jardin. Vu la proximité des immeubles 139 et 141 de l'avenue prince de Ligne, ce projet ne devrait pas être autorisé et n'est pas en harmonie avec le tissu urbain environnant.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04.12.2012: dépôt de la demande

22.04.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Service Vert le 30.04.2013
- Service Technique de la Voirie le 03.06.2013
- Infrabel le 21.05.2013

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

- Infrabel le 21.05.2013
- Vivaqua le 07.11.2013

4 : Description Sitex

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

- Le terrain est situé le long du chemin de fer à l'arrière des n° 139 à 151 de l'avenue Prince de Ligne,
- Les constructions de l'avenue Prince de Ligne ont un gabarit R+2, bel étage+2 ou R+3,
- Le terrain est accessible par une voirie à créer depuis l'avenue Prince de Ligne, sur une parcelle qui n'appartient pas au demandeur. Le PU délivré pour la construction d'un ensemble immobilier sur le terrain voisin, qui permet cet accès est annulé automatiquement par le refus du Gouvernement du permis d'environnement. Le dossier ne comprend pas l'accord du propriétaire en cette matière.
- Il est actuellement aménagé en potager et comprend peu d'arbre,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- La division du terrain en deux parcelles,
- La construction de 3 ateliers avec logement à droite du futur parking communal,
- La construction d'un immeuble de 7 appartements de gabarit R+2, situé entre ces 3 ateliers et le PU délivré 39715,

6 : Motivation sur la demande

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

En ce qui concerne l'immeuble à appartements (726m²):

- Programme : l'immeuble comprend 7 appartements de 2 chambres, un parking de 7 véhicules en sous-sol et des rangements pour vélo, pour une superficie de 726m², ce qui ne respecte pas l'engagement écrit du demandeur (+/- 500m²).
- Implantation et gabarit : R+2+T, soit le même gabarit qu'à front de l'avenue Prince de Ligne, implanté perpendiculairement au chemin de fer. L'immeuble est situé à +/- 4.15m de la limite de fond de la parcelle et à 3m de la limite droite de la parcelle, le sous-sol s'étend jusqu'à la limite est de la propriété et jusqu'à l'alignement de la voirie. Or la construction en zone de recul n'est pas autorisée, même en sous-sol. Le projet atteint une densité de 1.45. Cette implantation et ce gabarit sont trop importants pour la parcelle située à l'arrière des immeubles de l'avenue Prince de Ligne, le projet est trop proche de la parcelle voisine (PU 39715), les dérogations au Règlement régional d'urbanisme ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux, le gabarit est trop important pour des parcelles accessibles par une voirie tout à fait secondaire. L'environnement proposé à ces nouveaux logements est peu enviable (chemin de fer, accès à un parking public, proximité des autres logements, très peu de jardin longé par la rampe d'accès au garage souterrain, ...). La rampe de parking longe le tronc d'un arbre à conserver qui souffrira inévitablement de la construction de la rampe et de son usage.
- Aménagement des abords et couvert végétal : le terrain, actuellement des potagers, est proposé planté d'arbres dont les essences ne sont pas précisées. Le relief du terrain est modifié pour la construction de la rampe d'accès, étant plus d'un mètre plus bas (7.37) que le relief du terrain à la limite arrière de la parcelle (8.81m). L'immeuble à appartements bénéficie de peu de jardin, étant entouré de la rampe d'accès d'un côté et de l'accès piétonnier de l'autre.
- Mobilité et accès : La parcelle n'a actuellement pas d'accès, une voirie devant être créée depuis l'avenue Prince de Ligne,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : il n'est pas prévu de bassin d'orage ou de citerne d'eau de pluie.

En ce qui concerne les ateliers:

- Programme : 3 ateliers avec logement accessoire. Les ateliers offrent chacun une superficie de 140m² (en deux niveaux) et un logement flat de +/- 38m², dont la cuisine-salle à manger est commune avec l'atelier. Les 3 logements proposés doivent avoir une superficie maximale de 20% des constructions).
 - Implantation et gabarit : R+1+T, implanté en recul de +/- 11.5m afin de créer 2 emplacements en enfilade dans la zone de recul, et donc à 3.39m de la limite arrière du terrain. L'implantation ne tient pas compte de l'engagement de planter des arbres le long du parking communal, et ce obligatoirement à 2m de la limite de la parcelle.
 - La hauteur prévue dans les ateliers est insuffisante et qu'il y a lieu de l'augmenter ;
 - Aménagement des abords et couvert végétal : le terrain, actuellement des potagers, est proposé planté d'arbres dont les essences ne sont pas précisées. Les zones de recul ne sont pas suffisamment plantées. Le projet modifie le relief du sol, mais ne présente pas en plan les courbes de niveaux existantes et projetées. Les logements ne bénéficient pas de jardin.
 - Mobilité et accès : par un accès à créer de 6m de large,
 - Gestion des eaux de pluies et égouttage : un égout est à réaliser sous l'assiette de l'accès,
- Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

En ce qui concerne l'immeuble:

- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 7 Implantation d'une construction isolée, l'immeuble est implanté proche des limites du terrain, est entouré d'accès et présente peu d'espaces extérieurs qualitatifs. La demande telle que présentée ne permet pas de vérifier si les zones de cours et jardins offrent 50% de pleine terre,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 13 maintien d'une surface perméable - toiture verte > 100m²,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 16, citerne d'eau de pluie : le projet ne prévoit ni citerne d'eau de pluie ni bassin d'orage, alors que la parcelle se situe en fond de vallée et que le quartier subit régulièrement des inondations,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre article 11, construction d'un abri à poubelles en zone de recul,
- l'accès au sous-sol ne répond pas au bon aménagement des lieux, en augmentant de manière importante l'emprise du projet,

En ce qui concerne les ateliers:

- Dérogation à un PPAS : III.1.5. (superficie de la fonction usuelle). Le logement ne peut pas dépasser 20% de la superficie totale du projet. Or, les 3 logements dépassent ce pourcentage et une partie des logements se confond avec l'affectation atelier (cuisine-salle à manger).
- Dérogation à un PPAS : III. 2.2. (aménagement de la zone de recul). La zone de recul doit être plantée sur la moitié de la largeur,
- Dérogation à un PPAS : IV.4.2.1. matériau de châssis, les châssis doivent être en bois,
- Dérogation à un PPAS : prescription particulière Ilot 2.3. – gabarit des bâtiments en recul limité à R+1. Le projet compte un étage de plus en recul,
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 13 - Maintien d'une surface perméable : toiture verte > 100m². Le projet ne prévoit pas de toiture verte,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 16, citerne d'eau de pluie : le projet ne prévoit ni citerne d'eau de pluie ni bassin d'orage, alors que la parcelle se situe en fond de vallée et que le quartier subit régulièrement des inondations,

Considérant que les dérogations sont nombreuses et importantes;

Que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, les gabarits étant dérogatoires ou trop importants à l'arrière des immeubles de l'avenue Prince de Ligne;

Que les abords ne sont pas aménagés de manière qualitative;

Que les affectations du PPAS ne sont pas respectées en superficie;

Que l'accord du propriétaire du terrain concerné par cet accès n'est pas joint au dossier ;

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

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'un **projet alternatif** devra se conformer, entre autre, aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- fournir un plan géomètre avec le relief du sol, les arbres existants,

- fournir un plan d'implantation qui représente les courbes de niveaux existantes et projetées, ainsi que l'essence des arbres à planter et leur dimension au moment de la plantation,
- déplacer les deux "courettes d'aération" et de ventilation du parking souterrain du bâtiment B (plans SP-02 A et SP-04) ne peuvent pas déborder sur le domaine public et doivent être remplacées par un autre dispositif sis exclusivement sur le domaine privé (exemple : grilles de ventilation insérées dans le mur de façade),
- renoncer à la construction en zone de recul,
- prévoir citerne d'eau de pluie et bassin d'orage, le calcul de capacité du bassin d'orage du bâtiment B doit tenir compte de la surface de parking souterrain excédant la surface hors sol et de la surface carrossable drainée,
- le schéma du bassin d'orage doit renseigner les données suivantes : débit et diamètre entrant, débit et diamètre de fuite (le plan SP-13 A indique une confusion à ce sujet), diamètre trop-plein,

En ce qui concerne les ateliers:

- limiter le gabarit à R+1 à toiture plate verdurisée,
- la superficie des logements usuels aux ateliers est de maximum 20% du programme, cuisine et séjour compris,
- respecter le PPAS en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul des ateliers,
- prévoir une toiture verte sur les ateliers (la superficie totale dépasse 100m²),
- prévoir une zone de jardin pour les logements,
- planter des arbres à 2m de la limite latérale de gauche de la parcelle, par exemple des arbres palissés,

En ce qui concerne l'immeuble:

- réduire le gabarit, l'emprise et le programme à 4 ou 5 logements maximum,
- organiser un accès au parking qui respecte un aménagement paysage de la parcelle,
- augmenter les superficies de jardin et de pleine terre en réduisant l'emprise du projet,
- augmenter la profondeur de la zone de recul plantée,

En ce qui concerne l'acoustique:

- le projet doit répondre à l'article 5 des mesures préventives de l'aménagement du territoire entre la RBC et la Société des Chemins de fer belges, relative aux bruits et vibrations du chemin de fer.

AVIS DEFAVORABLE non unanime

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 6

Dossier 16-40953-2013- Enquête n° 189/13

Demandeur : Messieurs Beckers & Surkyn Eric & Philippe Immo64 S.P.R.L.

Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 64

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en immeuble à appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40953-2013 introduite le 08/03/2013 par la S.P.R.L. Immo64, c/o Messieurs Beckers Philippe et Surkyn Eric, et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en immeuble à appartements sur le bien sis Avenue Victor-Emmanuel III 64;

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 le motif suivant :

- 5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2013 au 28/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Des voisins introduisent des photos pour montrer les inexactitudes des plans en ce qui concerne les arbres et notamment ceux à abattre ;
- Le magnifique magnolia entre les deux maisons n°60 et 64se trouve au droit du mur de la construction projetée. Il demande qu'il ne soit pas abattu et préservé du chantier.
- Les appartements du projet auraient des fenêtres latérales qui donneraient directement sur sa propriété, or la maison existante est déjà très proche de la sienne. Il y aura une vue plongeante sur son jardin depuis les terrasses. Elle craint aussi que l'augmentation des occupants puisse être préjudiciable à son intimité.
- Cet immeuble à appartements va détruire l'atmosphère paisible et aéré de cette avenue bordée d'habitations familiales. En outre cela implique l'abattage de plusieurs arbres dont un magnifique magnolia.
- Le projet prévoit de tripler la superficie de plancher, ce qui double la surface imperméabilisée. Ce projet risque d'être le premier d'une série, ce qui changera le caractère de cette avenue qui compte des maisons unifamiliales. L'ACQU demande la diminution du nombre de logements, d'emplacements de stationnement, et de l'emprise au sol.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/03/2013: dépôt de la demande

10/09/2013 accusé de réception d'un dossier complet

30/10/2013 au 13/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

28/11/2013:séance publique de la Commission de concertation

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

- o Service Vert le 13/09/2013 qui demande le maintien de tous les arbres à hautes tiges et insiste quant au cèdre en zone de recul ;
- o Service Technique de la Voirie le 30/10/2013 qui impose un bassin d'orage proportionnel au projet :

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

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

- 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 à préciser au plan (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 :
 - o 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 ;
 - o Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
 - o 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 ;
 - o Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
 - o 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.
- Les plans renseigneront les superficies (en m²) imperméabilisées ventilées par nature, 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) 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.

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

- o Vivaqua

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat semi-ouvert formé de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées, situées entre l'ancien tissu bâti de la « place de village » de saint-Job et l'axe structurant de la chaussée de Waterloo , ce dernier avec son cadre tissu bâti continu et de gabarits très différenciés ;
- o L'avenue Victor-Emmanuel III comprend sur sa rive sud un ensemble de villas plus anciennes disposant de beaux jardins :
 - o dont l'implantation présente des reculs très différenciés par rapport à l'avenue ;
 - o de gabarit général de R+1+toiture, avec des niveaux de grande hauteur ;
- o Le jardin comprend un beau couvert végétal en limite de parcelle dont les plans ne définissent pas les essences et n'indiquent aucun abattage ;
- o La grande parcelle, orientée sud côté jardin :
 - o dispose d'une grande largeur de près de 29 mètres de large;
 - o présente une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot et une grande profondeur, soit +/- 59 mètres;
- o La maison existante :
 - o date des années 1925/1930
 - o est implantée avec un important recul à rue de l'ordre 14 mètres et à droite de la parcelle, ne laissant qu'un zone de recul latérale variant de 2,60mètres à 2,03 mètres ;
 - o dispose encore d'un beau jardin derrière la maison:
 - o présente un gabarit principal de R+1+toiture pavillonnaire, présentant :
 - en façade rue l'entrée au centre et deux petits pignons structurant la nomenclature de la façade ;
 - un grand pignon en façade jardin ;
 - en façade latérale gauche une annexe sur deux niveaux et toiture plate ;
 - en façade latéral droite un petit pignon sur deux niveaux en continuité de la toiture
- o l'ensemble de ces éléments participant à l'animation de la façade ;

- La maison voisine de gauche n°60 est implantée plus profondément dans le terrain, présente un gabarit similaire à celui de la demande et s'implante avec un recul latéral très étroit du même ordre de grandeur que celui de la demande vis-à-vis de la maison de droite ;
- La maison de droite n°64A, qui dispose d'une parcelle beaucoup plus étroite, est implanté à une profondeur similaire à celle de la maison du demandeur, présente un gabarit similaire à celui de la demande et s'implante avec un recul latéral très étroit du même ordre de grandeur que celui de la demande vis-à-vis de limite parcellaire commune ;
- Plusieurs maisons, dont les numéros 58 et 70, sont implantées beaucoup plus près de la voirie ;
- Les maisons face au projet, sur la rive nord de l'avenue, présentent un ordre semi-ouvert de maisons jumelées et groupées ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose un programme d'immeuble à 5 appartements 2 et 3 chambres sur cette parcelle ;
- Ne conserve de la maison que sa partie avant, caractéristique de cette villa ;
- Détruit l'annexe existante en façade latérale gauche et la toiture existante ;
- Construit une très importante extension tant en façade latérale gauche que sur l'arrière de la maison existante, ce qui augmente le volume bâti de plus du double par rapport à celui existant ;
- Implante celle-ci avec un recul avant moindre que celui existant et un recul latéral variant entre +/-3,30 mètre à 4,24 mètres par rapport à la limite parcellaire gauche ;
- Crée sous-celle-ci ainsi que sous les terrasses du rez-de-chaussée en façade arrière un parking pour 10 voitures, avec entrée par une avancée du volume d'extension en zone de recul ;
- Propose un gabarit de :
 - R+1+grand pignon en façade avant ;
 - R+2 en façade arrière, vu l'important développement des lucarnes ;
- Restructure l'ensemble des espaces intérieurs en fonction du nouveau programme et déplace l'entrée et la cage d'escalier, en créant une partie vitrée en façade entre la partie existante et le nouveau bâtiment ;
- Intègre l'ensemble sous une toiture commune, conservant en façade rue un caractère similaire à celui existant ;
- Conserve le parti architectural existant en façade avant, avec sa nomenclature et les caractéristiques de ses divisions de châssis ;
- Traite l'ensemble des autres façades avec isolation et de grandes baies vitrés ainsi qu'un jeu de terrasse inhérent au parti d'immeuble à appartements ;
- Ne demande pas d'abattage d'arbre et ne propose pas de replantations

6 : Motivation sur la demande

Vu les observations, explications et photos montrées en séance publique de commission de concertation ;

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

- Le projet s'inscrit dans un environnement proche de nombreux moyens de transports en communs, commerces et d'équipements collectifs ;
- la construction d'une extension de la maison existante en façade latérale gauche et avec une avancée vers l'avant de la parcelle pourrait s'envisager ;
- la construction d'un petit immeuble de logements sur cette grande parcelle pourrait s'inscrire dans le bâti environnant ;
- la densité projetée de 0,55

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

- Le programme de 5 logements doit cependant respecter une volumétrie plus respectueuse de la maison existante, de son implantation en fonction des particularités des lieux et de son caractère architectural patrimonial:
 - Le caractère architectural de la maison existante et toutes ses façades à l'exclusion de celle latérale de gauche ;
 - L'implantation, au vu du gabarit projeté, doit respecter :
 - Les arbres existants dont la présence du beau magnolia et de sa couronne en zone de recul latérale gauche et qu'il s'indique de compléter la demande d'un plan paysager avec les arbres existants, leur essences, ceux à abattre et à replanter;

- un recul latéral gauche nettement plus important et au minimum de 5 mètres minimum ;
- Une diminution d'emprise des parkings au profit du respect du jardin derrière la maison existante ;
- o Le gabarit de la nouvelle partie et son caractère architectural présenteront une unité de traitement, quitte à opter pour un parti architectural plus tranché avec la maison existante, de sorte à assurer une meilleure lisibilité de celle-ci;
- o La gestion des eaux de pluies et d'égouttage sera équipée d'un bassin d'orage et de moyens de réinfiltration dans le terrain, conformément à l'avis du Service de la Voirie;
- o La typologie de la toiture sera plus respectueuse du caractère architectural de la maison existante, notamment en façade arrière ;

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

- o En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation du PRAS, prescription particulière 2.5.2, le projet d'un petit immeuble d'emprise comparable à celle des maisons voisines jumelées ou groupées pourrait s'envisager sur cette grande parcelle proche de la Place de Saint-Job et du centre intermodal du Vivier d'Oie, mais qu'il s'indique d'adapter fortement le projet en adoptant son implantation et son gabarit par rapport aux particularités des lieux et notamment :
 - Le caractère patrimonial de la maison existante ;
 - Le recul latéral gauche en fonction des frondaisons existantes et d'un meilleur équilibre par rapport au gabarit projeté ;

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

- En ce qui concerne l'ensemble antérieur à **1932** inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4), le projet d'une extension pourrait s'envisager en limitant fortement ses interventions vis-à-vis de la maison existante et son caractère patrimonial, dont il s'indique de conserver une meilleure lisibilité dans toute ses façades, à l'exception de celle de l'extension de gauche

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

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

- Conserver les volumes et façades de la maison existante, à l'exception de celle de l'extension à gauche ;
- Respecter un recul latéral gauche suffisant pour conserver les couronnes des arbres dont le magnolia, et de minimum 5 mètres pour les constructions hors sol, vu le gabarit projeté ;
- Limiter l'emprise du garage sous l'extension et ses terrasses et supprimer toute intervention derrière la maison existante, au profit d'espace de jardin ;
- Opter pour un parti architectural qui conserve l'unité des façades existantes et en conserve la lisibilité par rapport à l'extension projetée ;
- Restructurer l'ensemble des espaces et volumes de toiture en conséquence et le nombre de logements et parkings ;

Considérant que ces modifications modifient le programme de la demande, ne sont pas accessoires et qu'elles sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des mesures particulières de publicité;

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 DEFAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain, sur la demande telle qu'introduite.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 7

Dossier 16-41236-2013- Enquête n° 219/13

Demandeur : Monsieur SZAFRAN David

Société d'Acquisition Foncière S.A.

Situation : Chaussée de La Hulpe de 51 à 53

Objet : restaurer le gros-œuvre fermé de la Petite Tribune, de la Grande Tribune et du bâtiment du Pesage de l'ancien Hippodrome de Boitsfort

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41236-2013 introduite le 16/05/2013 par la S.A. Société d'Acquisition Foncière, c/o Monsieur SZAFRAN David, et visant à restaurer le gros-œuvre fermé de la Petite Tribune, de la Grande Tribune et du bâtiment du Pesage de l'ancien Hippodrome de Boitsfort sur le bien sis Chaussée de La Hulpe de 51 à 53;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, zone de sport de plein air, en zones forestières et le long d'un axe structurant, le tout couvert par une ZICHEE;

Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 2 de l'annexe D du CoBAT

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

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

- Les bâtiments existent et se situent proche de la chaussée de La Hulpe, dans la zone d'équipements et que la zone de sport de plein air se situe entre cette zone et la forêt de Soignes, ce qui permet de conserver une large zone de transition;
- Le projet porte sur la restauration et la préservation des volumes existants, sans extension de ceux-ci, ce qui conserve les couloirs de liaison éventuels utilisés par la faune existante sur et autour du site ;

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

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

- application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant);
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans);
- Art. 149 al.2 du COBAT: demande soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/10/2013 au 11/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Les éléments en question se situent en site classé et font partie intégrante de la forêt de Soignes. Il serait souhaitable que ces terrains puissent revenir à titre de lisières dans le giron de la forêt. Une utilisation récréative ne paraît donc pas acceptable.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/05/2013: dépôt de la demande

14/08/2013 : accusé de réception complet ;

14/08/2013 demande de l'avis conforme de la CRMS

28/10/2013 au 11/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

28/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Service Technique de la Voirie le 20/09/2013
- Service de l'Environnement , le 25/11/2013

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

- L'avis conforme sous réserve de la CRMS, émis en date du 11/09/2013
- L'IBGE, division « espace vert », le 12/09/2013

4 : Description Sitex

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

- Le site de la demande sur sa grande parcelle se situe en zone d'équipement :
 - en bordure de la forêt de Soignes en zone latérale gauche et droite ;
 - en zone de sport de plein air en fond de zone d'équipement, permettant une transition entre celle-ci et la forêt ;
 - le long d'un axe structurant principal d'entrée de ville d'une grande largeur, ce qui assure la transition avec la zone d'habitation et la zone administrative située sur l'autre rive et face au projet ;
- L'entrée du site, le long de cet axe structurant, est marquée par un mur d'enceinte et un porche qui s'ouvre à l'intérieur du site de gauche à droite :
 - vers l'arrière de la petite tribune ;
 - vers le bâtiment du pesage
 - vers la partie arrière de la grande tribune, objet de la demande ;
 - ces bâtiments présentent des caractéristiques architecturales et de gabarits inhérentes à leur fonction ;
- Le site en zone d'équipement comprend d'autres bâtiments annexes qui ne font pas partie de la présente demande, tels que les écuries :
 - qui entourent l'entrée et font partie intégrante du mur d'enceinte le long de la chaussée ;
 - qui s'implantent en bordure droite du site le long de la forêt et proche du parking du site en bordure droite de celui-ci
- La partie du site en zone de sport de plein air comprend les installations et parkings accessoires à cette affectation ;
- L'ensemble du site présente un aspect paysager de parc dont le golf assure l'entretien du couvert végétal ;
- **L'affectation du site a fait l'objet d'un projet récent de concession qui a pour objet :**
« la gestion du site et le développement d'activités accessibles au public et compatibles avec le site, tout en assurant la mise en valeur de celui-ci, notamment comme porte sur la forêt de Soignes, son entretien et sa préservation »

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve tant les volumes que le caractère architectural des tribunes et le bâtiment de pesage, concernés par le projet ;
- Rénovent ces bâtiments de sorte à les mettre en valeur et à en conserver les moindres détails ;
- A fait l'objet d'une étude minutieuse en collaboration avec les Monuments et sites ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- Le dossier fouillé tant en détails techniques que patrimoniaux tend à préserver les immeubles du programme et à les remettre en valeur

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

- Le programme non défini dans la demande fera l'objet de la concession ;
- L'implantation et les gabarits existent et seront maintenus par le projet ;
- L'aménagement des abords et du couvert végétal feront l'objet d'un aménagement inhérent aux objectifs de la concession dans le futur : il en est de même pour la mobilité, accès, la gestion des eaux de pluies et l'égouttage ;

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

- En ce qui concerne :
 - L'application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du

cadre urbain environnant), la demande en conservant les volumes et gabarits existants s'inscrit bien dans le tissu bâti existants ;

- L'art. 149 al.2 du COBAT - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000- les projets de restauration et de maintien de la situation existante, conservent tant les couloirs de passage pour la faune que le milieu ambiant, ce qui n'engendre pas d'incidences sur le site

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans), la restauration s'inscrit dans l'esprit de l'arrêté et de sorte à en pérenniser les éléments ;
 - La CRMS émet un avis favorable sur la demande :
 - Elle émet certaines réserves quant au parti constructifs de certains éléments et demandent des compléments de détails pour d'autres ;
 - Elle voudrait inclure dans la restauration la « tour des départs », imbriquée au milieu des trois édifices concernés et regrette que le dossier ne comprennent pas également les bâtiments à front de la chaussée, qui forment la vitrine du site ;

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

Avis FAVORABLE à condition de respecter l'avis conforme de la CRMS et celui e la division « espace vert » de l'IBGE

Pour l'IBGE, la demande fait partie d'une Unité Territoriale Géographique qui n'est pas couverte par un Permis d'Environnement : **Avis DEFAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 08

Dossier 16-41052-2013- Enquête n° 193/13

Demandeur : Progime S.A. - c/o Monsieur D'Arschot

Situation : Chaussée d'Alseberg 432

Objet : la transformation d'un atelier situé en intérieur d'îlot, en 5 unités d'habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41052-2013 introduite le 03/05/2013 par la S.A. Progime - c/o Monsieur D'Arschot et visant la transformation d'un atelier situé en intérieur d'îlot, en 5 unités d'habitation sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 432 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande déroge à :

- L'article 7 du Titre I du RRU en matière d'implantation d'une construction isolée ;
- L'article 13 du Titre I du RRU en matière de maintien d'une surface imperméable ;
- Les articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU en matière de locaux communs à l'usage des nouveaux logements ;
- L'article 6 du Titre VIII en matière de nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour les logements ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de d'implantation d'une construction isolée et de maintien d'une surface imperméable, articles 7 et 13 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2013 au 13/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les voisins proches ont constaté la qualité du projet (conservation des gabarits, de la végétation et des arbres existants, ajout d'une toiture végétale). Ils ont cependant une petite inquiétude quant à l'évacuation des gaz brûlés des installations de chauffage de 5 habitations. Les vents dominants vont ramener ces gaz vers la rue du Cottage. Il n'y a pas non plus de précisions concernant la ventilation des habitations (bruits éventuels des ventilateurs sur le toit, évacuation des 5 cuisines avec les odeurs).

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/05/2013 : dépôt de la demande

19/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

30/10/2013 au 13/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

28/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service Technique de la Voirie, demandé le 19/09/2013 et non réceptionné à ce jour ;

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

- VIVAQUA, le 07/11/2013 ;
- Le SIAMU, le 01/07/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- Le site se développe en intérieur d'îlot, le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue des Cottages au nord et l'avenue de Messidor au sud ;

- Le terrain est bâti par un immeuble mixte à rue refermant le front bâti et de gabarit R + 3 avec toiture plate. Il est également bâti, à l'arrière, par un atelier implanté à proximité des limites latérales de la parcelle et dégagant une zone verdurisée de +/- 14 mètres de profondeur à l'arrière par rapport à la limite de fond. L'accès à ce bâtiment construit en intérieur d'ilot se fait par un passage carrossable sur la droite de l'immeuble à rue. La petite cour intermédiaire est aménagée en voirie de desserte et en 5 emplacements de stationnement non couverts ;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande présente un gabarit de 1 niveau (+/- 320 cm de haut), percé par des lanterneaux apportant une lumière zénithale au lieu de travail. Cet atelier servait, à l'origine, d'annexe au commerce et aux bureaux implantés dans l'immeuble à rue ;
- Les limites parcellaires latérales et de fond sont matérialisées par de hauts murs de clôture ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation de l'atelier implanté en intérieur d'ilot en 5 logements répartis comme suit :

- 4 appartements de 2 chambres dont la superficie varie de 73 à 90 m² ;
- 1 logement de 1 chambre de superficie de 54 m² ;
- les logements sont aménagés au sein du gabarit existant ;
- les logements bénéficient de terrasses privatives et périphériques, et notamment le long des talus verdurisés ;
- le maintien du parking extérieur de 5 emplacements et la création d'un parking pour vélos ;
- le formulaire de demande de permis d'urbanisme fait état de 7 logements existants dont 3 de 2 chambres et 4 de 3 chambres. La situation projetée mentionne 12 logements sur la parcelle répartis en 1 logement de 1 chambre, 7 de 2 chambres et 4 de 3 chambres ;

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet s'opère au sein du gabarit existant, implanté à faible distance des limites mitoyennes latérales (2 mètres à 3,72 mètres) ;
- les limites mitoyennes sont constituées de murs de clôture de grande hauteur ;
- les logements sont accessibles via un hall commun donnant sur la voirie de desserte et le stationnement interne ;

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

- le projet prévoit l'aménagement de 5 logements, dont 2 sont orientés vers l'immeuble à rue ou directement vers les murs de clôture proches. Ces logements sont également situés à proximité directe de la voirie de desserte et des parkings ;
- le logement de 1 chambre à coucher est uniquement orienté est et face au talus verdurisé ;
- l'immeuble à rue est principalement aménagé en logements, et sa façade arrière se situe à faible distance du projet (moins de 10 mètres), ce qui engendre une grande promiscuité entre ses fonctions de même ordre ;
- le projet maintient la densité du bâti sur la parcelle et ne prévoit pas la création d'espaces de pleine terre au profit de l'agrément des logements et de l'amélioration tant des vues que de l'éclairage naturel ;
- le projet améliore les performances énergétiques du bâtiment et son aspect architectural par le choix des matériaux de façades et la création d'une toiture verte sur l'ensemble de la construction ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot, la demande n'améliore pas les qualités paysagères et minérale de cet intérieur d'ilot, densément bâti ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête prescription particulière 2.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, le projet supprime un potentiel d'activités mixtes dans un quartier bien desservi et à vocation de logement mais également de commerce ou autres services ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU en matière d'implantation d'une construction isolée, la construction se situe à faible distance des limites mitoyennes, compte tenu notamment de la proximité des logements des voiries proches refermant l'ilot. La demande vise l'isolation des parois par l'extérieur, ce qui limite d'autant plus les distances des espaces limitrophes ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en matière de maintien d'une surface imperméable, le projet vise la création de 5 logements, tout en maintenant une très faible zone perméable sur la parcelle (36 % pour 12 logements). Ce maintien de surface imperméable ne favorise pas l'habitabilité des nouveaux logements, bénéficiant de petites terrasses longeant des talus verdurisés, mais peut également nuire aux logements à rue. Une grande partie de la zone imperméable est vouée au parking et à la voirie, et ce situés à proximité directe des chambres à coucher de 2 logements ;
- En ce qui concerne les locaux communs, le projet prévoit uniquement un parking pour vélos. La demande est muette quant aux locaux de nettoyage ou d'entreposage des ordures de cet immeuble en intérieur d'îlot, ce qui ne peut se concevoir pour une utilisation rationnelle du bien ;
- En ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement, le projet prévoit 5 emplacements extérieurs pour 12 logements, ce qui signifie un important déficit, compte tenu de la taille des logements ;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut dès lors pas s'envisager ;

Considérant que les différentes dérogations, non sollicitées, ne peuvent s'envisager au regard des spécificités des lieux et au regard des qualités de l'intérieur d'îlot et de la promiscuité des affectations ;

Considérant qu'une demande alternative réduisant significativement le nombre de logements (2 logements maximum), l'emprise du bâti sur la parcelle (agrandir la zone de transition entre l'immeuble à rue et l'atelier en diminuant la profondeur du bâti de l'atelier, et dégageant des espaces extérieurs plus importants du côté des murs mitoyens), augmentant les surfaces de pleine terre au profit d'aménagements paysagers, et conservant éventuellement des activités mixtes du côté de l'immeuble à rue pourrait s'envisager.

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence de BDU – Direction de l'urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28.11.2013
objet n° 9

Dossier 16-41147-2013- Enquête n° 187/13

Demandeur : Monsieur et Madame Spies et Hald Jacques et Birgit

Situation : Montagne de Saint-Job 90

Objet : la mise en conformité de travaux réalisés non conformes au permis d'urbanisme 32894

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41147-2013 introduite le 25.06.2013 par Monsieur et Madame Spies et Hald Jacques et Birgit et visant la mise en conformité de travaux réalisés non conformes au permis d'urbanisme 32894 (102/1 du 40920) sur le bien sis Montagne de Saint-Job 90;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 56 Quartier St-Job/Carloo (AR du 08.02.1989) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique;

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 à l'article IV.4.2.1 (matériau de châssis)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30.10 au 13.11.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25.06.2013: dépôt de la demande

06.09.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 07.11.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est composé de maisons unifamiliales entre mitoyens, de gabarit R+1+T à R+3+T,
- La rue est pavée et la circulation est ralentie par un stationnement alternatif,
- La maison 3 façades présente un gabarit R+1+T, elle a été transformée par le percement du pignon et la création d'un balcon,
- En façade arrière, une terrasse non conforme au code civil a été aménagée sur la toiture plate du dernier niveau, difficilement accessible étant située à 1.20m plus haut que le dernier plancher,
- La maison de gauche est plus haute, présente un gabarit R+2+T, la façade ayant été rehaussée,
- La maison a été transformée suite aux PU 20217 et 32.894,
- Les travaux ont été réalisés sans respecter le permis 32.894,
- Une demande de PU 40920 porte sur la transformation des combles et la création d'une lucarne,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de :

- La construction d'une cave, sous la partie arrière,
- La construction d'une verrière sur un balcon en façade arrière,
- La modification des baies en façade latérale, certaines plus grandes, d'autres non réalisées,
- La modification du matériau de châssis (alu),
- La prolongation de la cage d'escalier vers les combles,
- L'aménagement d'une terrasse accessible avec jardinières à la place d'une toiture plate verte,

Considérant que la demande :

- mentionne le projet tel qu'introduit de la demande 40920, à savoir:
 - la création d'une lucarne sur chacun des versants de la toiture, en vue de créer une pièce polyvalente, couverte par une même toiture en légère inclinaison située un peu plus haut que le faite existant, et dépassant la hauteur de la toiture voisine de gauche,
 - la mise en conformité de l'aménagement de la terrasse en toiture et l'adaptation du garde-corps de la terrasse du 3^{ème} niveau (à 1.20m),

Considérant que la demande porte également sur :

- la modification de la baie située au sommet de la façade pignon latérale en vue d'augmenter la hauteur, sans en préciser la nature du matériau,
- la pose d'un bardage en zinc autour de ce châssis,

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

- La demande vise un meilleur usage des combles,
- Elle propose pour ce faire un volume intérieur unique sous un versant de faible inclinaison,

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

En ce qui concerne l'aménagement des combles et la mise en conformité de la terrasse,

- la terrasse engendre des vues droites et obliques sur les biens voisins, elle crée un « effet mirador » important vis-à-vis de l'îlot,
- elle est accessible par les combles, et la baie qui lui donne accès, haute d'1.42 mètre, présente un seuil situé 1.5 mètre plus haut que le plancher,
- pour pouvoir avoir la hauteur suffisante d'habitabilité, la lucarne dépasse le niveau du faite de la toiture et le profil de la maison voisine,

En ce qui concerne la mise en conformité des travaux exécutés non conformément au PU 32.894:

- le tracé des baies du pignon est moins interventionniste et plus adaptée à la typologie du quartier,

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

- La largeur des lucarnes dépasse celle prescrite par le PPAS,
- La hauteur de la toiture de la lucarne et la rehausse du faite dépasse le profil de la maison voisine,
- La terrasse existante est difficilement accessible, son utilisation engendre d'importantes vues droites et obliques sur la parcelle voisine et un « effet mirador » sur l'intérieur de l'îlot,
- Les châssis en aluminium dérogent au matériau (bois) prescrit par le PPAS (article IV,4.2.1),. Les châssis de la partie droite de la façade pignon sont en aluminium,
- Le bardage en zinc autour de la baie supérieure du pignon, déroge au prescrit du PPAS (article IV,4.2.1),

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

- La transformation de la toiture est fortement visible de la ZICHEE,
- Elle constitue un volume atypique et peu cohérent par rapport aux caractéristiques dominantes du bâti du quartier,

Considérant que l'avis de la commission de concertation sur la demande de PU 40920 était favorable aux conditions de :

- Démontez le garde-corps de la plate-forme, celle-ci devant rester inaccessible,
- Proposer des lucarnes situées sous la hauteur du faite, ou pour le versant arrière, maintenir le versant existant,
- Opter pour des châssis en bois,

Que la présente demande ne remplit pas ces conditions,

6 : 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 :

- Démontez le garde-corps de la plate-forme du dernier étage, celle-ci devant rester inaccessible,
- Proposer des lucarnes situées sous la hauteur du faite, ou pour le versant arrière, maintenir le versant existant,

- Opter pour des châssis en bois, pour la nouvelle lucarne et le nouveau châssis au sommet du pignon,
 - Préciser l'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage et le rendre conforme au code civil,
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qui concerne son programme ;
 - d'être accessoires en ce qu'elle vise une minimisation de l'impact de l'extension en toiture sur le quartier ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

AVIS FAVORABLE , aux conditions émises ci-dessus

La BDU – Direction de l'urbanisme s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 10

Dossier 16-41093-2013- Enquête n° 197/13

Demandeur : Monsieur et Madame DECOSTER Léon, Maria et Christiane - M. Magnies (mandataire)

Situation : Rue Basse 88

Objet : la mise en conformité de la rehausse d'un immeuble et de la création d'un 5ème logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41093-2013 introduite le 28/05/2013 par Monsieur et Madame DECOSTER Léon, Maria et Christiane - M. Magnies (mandataire) et visant la mise en conformité de la rehausse d'un immeuble et de la création d'un 5ème logement sur le bien sis Rue Basse 88 ;

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

Considérant que la demande déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant et la hauteur de la toiture ;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2013 au 13/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/05/2013 : dépôt de la demande ;

19/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

30/10/2013 au 13/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

28/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- le SIAMU, le 28/06/2013 ;
- Vivaqua le 07/11/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble de logements multiples est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Basse, non loin de la rue des Pêcheurs ;
- Le bien opère une transition urbanistique du point de vue de l'alignement et des gabarits ;
- L'immeuble voisin de gauche présente le même gabarit à rue, mais un niveau de moins en façade arrière ;
- La maison voisine de droite, par contre présente un gabarit R + 2. Elle a fait l'objet de transformations conséquentes récemment ;
- Le bien compte, en situation existante de droit, 4 logements sans garage. Une rehausse conséquente et l'ajout d'un logement de 2 chambres à coucher, se sont opérées sans autorisation préalable ;
- La parcelle compte également un vaste jardin paysager s'élargissant vers l'arrière ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de la rehausse de l'immeuble (1 niveau à rue et 2 niveaux en façade arrière) et l'ajout d'un logement supplémentaire de 2 chambres à coucher ;

Les travaux ont été réalisés en 1947 ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La rehausse s'opère dans le gabarit de l'immeuble voisin de gauche, mais s'en écarte de manière significative en façade arrière, notamment par la création d'une lucarne sur toute la largeur de la façade, et destinée à abriter des espaces de greniers. Cette lucarne, largement vitrée, s'assimile à un niveau habitable supplémentaire en toiture ;

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

- Les travaux dont la mise en conformité sont demandés, ont été réalisés en 1947 et qu'ils doivent dès lors être examinés à la lumière des règles urbanistiques en vigueur à l'époque ;
- L'extension du dernier étage est à l'usage d'un grenier et peut, au vu de ce qui précède, exceptionnellement se concevoir.

Avis FAVORABLE unanime en présence de BDU – Direction de l'urbanisme

Les dérogations au RRU en ce qui concerne la hauteur de façade et la hauteur de la toiture – article 5 et 6 du Titre I sont acceptées pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28.11.2013
objet n° 11

Dossier 16-41187-2013- Enquête n° 185/13

Demandeur : Monsieur Devaux Bernard

Situation : Rue de l'Anémone 9

Objet : la création d'un penthouse en toiture d'un immeuble de rapport

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41187-2013 introduite le 12.07.2013 par Monsieur Devaux Bernard et visant la création d'un penthouse en toiture d'un immeuble de rapport sur le bien sis Rue de l'Anémone 9;

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 le motif suivant :

- Dérogation au Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30.10 au 13.11.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12.07.2013: dépôt de la demande

06.09.2013: 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 de maisons ou d'immeubles implantés en ordre continu, en recul,
- La rue est bordée d'arbres d'alignement,
- Le bâti présente un gabarit variable R+2+T à R+4,
- L'îlot est triangulaire de sorte que l'intérieur d'îlot est exigü,
- L'immeuble présente un gabarit R+4,
- La maison de gauche, contemporaine, bénéficie d'un étage en recul sur 3 côtés,
- La maison de droite présente un gabarit R+2+T,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La réalisation d'un penthouse en toiture, en vue de créer un appartement d'une chambre avec terrasse en façade avant,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- Le projet permet de créer un logement supplémentaire bénéficiant de vue agréable sur les toits d'Uccle,

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

- Programme : l'appartement de 1 chambre bénéficie d'une terrasse orientée SE.
- Un logement supplémentaire dans l'immeuble peut être accepté vu la bonne desserte en transports en commun de ce quartier dense de la commune,
- Implantation et gabarit : le projet s'adosse au mitoyen de gauche, en restant plus bas. Il nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite, objet de la dérogation.
- Il s'implante en recul de la façade avant afin de créer une terrasse orientée SE. Il s'aligne à la façade arrière des étages inférieurs, sauf sur une petite partie en mitoyenneté de gauche. Il s'aligne en façade avant à l'étage en recul de la maison de gauche, mais sur un faible recul, puis avance la façade sur une largeur de plus de 7m pour agrandir la chambre et le séjour.
- Mobilité et accès : l'immeuble comprend 8 appartements et 6 emplacements de parking en situation existante,

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

- Le penthouse s'aligne à la mitoyenneté de droite. Il impose la rehausse du mur mitoyen de droite sur plus de 3m partiellement – cette rehausse a un impact depuis l'espace public et ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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 :

- Prévoir un recul de 1,90m pour l'implantation de la façade latérale de droite du penthouse.

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elle précise l'aménagement en vue de diminuer l'impact depuis l'espace public ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

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

La dérogation a Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, en ce qui concerne le gabarit, article 6 est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 12

Dossier 16-41124-2013- Enquête n° 194/13

Demandeur : syndic de l'ACP - c/o Monsieur et Madame Rakhal Van Orshoven & Thérèse Geortay

Situation : Chaussée d'Alseberg 980

Objet : la mise en conformité de l'agrandissement de la lucarne arrière et de l'extension d'une terrasse

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41124-2013 introduite le 13/06/2013 par le **syndic de l'ACP - c/o Monsieur et Madame Rakhal Van Orshoven & Thérèse Geortay** et visant la mise en conformité de l'agrandissement de la lucarne arrière et de l'extension d'une terrasse sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 980 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation le long d'un espace structurant ;
Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les dimensions de la lucarne ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de dimensions de lucarne, article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2013 au 13/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/06/2013 : dépôt de la demande ;

13/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

30/10/2013 au 13/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

28/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 07/11/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble de logements est situé le long de la chaussée d'Alseberg, à proximité de la gare d'Uccle Calevoet. Il présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants et compte 2 logements. L'immeuble voisin de gauche s'inscrit en retrait par rapport à la voirie, laissant apparaître un important mur pignon se développant sur la quasi-totalité de la profondeur du jardin du bien faisant l'objet de la demande. L'immeuble voisin de droite est implanté à l'alignement et compte pratiquement un niveau de moins, ainsi qu'une annexe sur plusieurs niveaux ;
- La toiture de l'immeuble a été étendue sous forme d'une large lucarne et la toiture plate de l'extension a été entièrement aménagée en terrasse, à l'usage de la salle de jeux du second logement ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité des travaux s'écartant du permis d'urbanisme 16-37302-2006, à savoir :

- L'élargissement de la lucarne autorisée, 548 cm au lieu de 350 ;
- L'aménagement d'une terrasse sur l'entièreté de la toiture plate de l'annexe du 2^{ème} étage, avec pose de pare-vues ;
- La peinture de la façade rue en jaune ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Les travaux exécutés s'écartent de manière significative de l'autorisation de bâtir de 2006 ;
- La lucarne et la terrasse sont également visibles depuis l'espace public, vu la configuration particulière des lieux et plus particulièrement l'implantation de la maison voisine de gauche ;

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

- Les travaux exécutés s'écartent des motivations ayant conditionné la délivrance du permis d'origine de 2006 ;
- La lucarne aménagée agrandit la superficie utile de la salle de jeux du second logement, mais ses proportions altèrent la lisibilité du versant de toiture arrière. La dérogation au RRU ne peut dès lors pas se justifier. Les héberges sont très visibles et peu esthétiques ;
- La terrasse s'inscrit sur la totalité de la toiture plate de l'extension du 2ème étage, or, le logement bénéficie déjà d'un espace d'agrément extérieur à l'étage inférieur. La localisation de la terrasse et ses dimensions ne répondent pas aux exigences du Code Civil en matière de vues et engendrent une importante intrusion envers l'intérieur de l'ilot. La terrasse, telle que représentée, porte atteinte à l'habitabilité des habitations voisines ;
- La mise en peinture de la façade avant en altère les qualités architecturales et la composition ;
- Il s'indique de respecter le permis d'urbanisme 16-37302-2006, délivré sous conditions. Les spécificités des lieux sont identiques qu'au moment de la délivrance de ce permis ;
- Les lieux doivent être remis dans leur état pristin, la demande telle que présentée ne répondant pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence de BDU – Direction de l'urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 13

Dossier 16-41198-2013- Enquête n° 191/13

Demandeur : Monsieur Davanzo Di Cozur Giovanni

Situation : Avenue Beau-Séjour 33

Objet : la régularisation de l'aménagement d'une terrasse suspendue a l'arrière d'une maison unifamiliale (PV: 10/30)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41198-2013 introduite le 18/07/2013 par Monsieur Davanzo Di Cozur Giovanni et visant la régularisation de l'aménagement d'une terrasse suspendue à l'arrière d'une maison unifamiliale (PV: 10/30) sur le bien sis Avenue Beau-Séjour 33;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 51 - Floride-Langeveld (AR du 15.04.1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes

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 **PPAS**, N° 51 - Floride-Langeveld (AR du 15.04.1988), en matière d'implantation, article 3.2.1. « La profondeur maximum des constructions principales et des annexes est indiquée au plan » ; en ce que la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage dépasse la limite autorisée ;
- Application de l'article 14.1. du **PPAS** n° N° 51 - Floride-Langeveld (AR du 15.04.1988), portant sur « la zone et site d'intérêt culturel, historique et/ou esthétiques » ; en ce que ces zones sont soumises à la procédure de concertation, après enquête publique, pour tous les actes et travaux qui affecteraient les gabarits existants. Il en va de même en cas de reconstruction partielle ou totale et d'implantation nouvelle dans cette zone.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2013 au 13/11/2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/07/2013: dépôt de la demande

17/09/2013 accusé de réception d'un dossier complet

30/10/2013 au 13/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

28/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation

4 : Description Sitex

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

- La maison d'habitation 3 façades se situe le long de l'avenue Beau- Séjour ;
- Le bien fait partie d'un ensemble architectural de qualité et cohérent ;
- La maison unifamiliale, de gabarit R bel étage + 1 + toiture à versants, présente un jardin en contre-bas des pièces de vie (se situe au niveau du rez-de-chaussée/caves) ;
- Le PPAS couvre la totalité de l'avenue par une ZICHE

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La régularisation de l'aménagement d'une terrasse suspendue en façade arrière d'une maison unifamiliale suite à un procès-verbal (n°10/30)

6 : Motivation sur la demande

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

- La maison présentait déjà une terrasse suspendue au 1^{er} étage avant que le demandeur ne réalise la rénovation de la maison ; La nouvelle implantation oblique prend son origine au même endroit que l'ancienne terrasse ;

- Le projet améliore les qualités architecturales de la façade arrière et de son aménagement extérieur ;
- Aucune rehausses des mitoyens n'a été nécessaire ;
- Le projet respecte les dispositions du code civil de par l'aménagement de joues en bois ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, N° 51 - Floride-Langeveld (AR du 15.04.1988), en matière d'implantation, article 3.2.1. en ce que la profondeur de la terrasse du 1ier étage dépasse la limite autorisée (13m) :

Le projet propose une architecture plus contemporaine, restructure l'aménagement arrière et répond au bon aménagement des lieux ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 14.1. du PPAS n° N° 51 - Floride-Langeveld (AR du 15.04.1988), portant sur « la zone et site d'intérêt culturel, historique et/ou esthétiques » ;

Le projet ne modifie pas l'aspect de la façade avant et n'a donc pas d'impact sur la ZICHE du PPAS ;

Le projet ne modifie pas l'implantation. En effet, la nouvelle terrasse s'implante dans la même zone que la terrasse d'origine.

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 :

- Augmenter la verdurisation du jardin ;

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 accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'espace extérieur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

Avis FAVORABLE (aux conditions émises ci-dessus).

B.D.U s'abstient – Direction de l'urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 14

Dossier 16-41129-2013- Enquête n° 196/13

Demandeur : Monsieur Poughon Guillaume

Situation : Avenue de Messidor de 175 à 177

Objet : la mise en conformité de transformations apportées à 2 habitations unifamiliales (à rue) et à 1 atelier sis en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41129-2013 introduite le 14/06/2013 par Monsieur Poughon Guillaume et visant la mise en conformité de transformations apportées à 2 habitations unifamiliales (à rue) et à 1 atelier sis en intérieur d'îlot sur le bien sis Avenue de Messidor de 175 à 177 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les extensions arrière et la couverture de la terrasse de la maison de droite ;

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 :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur de toiture de la construction, article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2013 au 13/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les propriétaires de la maison voisine de droite signalent leur désaccord sur plusieurs points : les terrasses, une maison unifamiliale qui devient 2 maisons, dégradation de l'isolation phonique, jardin qui devient un terrain vague avec terrasses, atelier devant logement avec vue directe sur son jardin, toiture plate déjà transformée en terrasse avec vue sur sa salle de bain et sa chambre, dégradation de la qualité du voisinage ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/06/2013 : dépôt de la demande ;

20/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

30/10/2013 au 13/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

28/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 07/11/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- Les 2 habitations mitoyennes sont situées le long de l'avenue de Messidor, face à la rue de la Mutualité. L'immeuble de gauche présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants. Un passage cocher sur la gauche donne accès à la maison ainsi qu'à un atelier en intérieur d'îlot. La maison de droite présente le même gabarit et bénéficie d'un vaste jardin ;
- L'immeuble de gauche, de gabarit plus faible, mais de plus grande profondeur abrite un restaurant. La maison voisine de droite présente un niveau de plus et est unifamiliale ;
- L'arrière de la parcelle est mitoyen avec l'école communale Messidor, dont un des bâtiments se situe à proximité directe de cette limite ;
- Les maisons ont fait l'objet de transformations sans autorisation préalable, dont :
 - L'extension des espaces de vie à l'arrière, rejoignant l'emplacement des anciens sanitaires ;
 - La couverture de la terrasse à régulariser du rez de la maison de droite ;
 - La création de terrasses au 1^{er} étage, sur la toiture des extensions ;
 - Le réaménagement de l'atelier et la création de puits de lumière ;
 - La création d'une dalle de béton d'une importante surface dans la première partie du jardin ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité des travaux réalisés sans autorisation préalable, mentionnés ci-avant ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Les extensions du rez-de-chaussée améliorent les qualités d'habitabilité des 2 maisons jumelées, et leur offrent également un meilleur contact vers le jardin ;
- Le percement des lanterneaux de l'atelier permet un apport de lumière zénithale, car la façade latérale de cette construction s'ouvre sur le jardin de la maison de droite (faisant l'objet de la demande) et ne se conforme pas aux dispositions du Code Civil. L'utilisation de l'atelier est mentionnée dans une note explicative jointe à la demande;

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

- La terrasse de la maison de droite permet un meilleur accès au jardin situé en contrebas. Néanmoins, elle ne se conforme pas au Code Civil en matière de vues directes vis-à-vis de la maison voisine de droite. La limite séparative est matérialisée par une haie vive. Il s'indique dès lors d'opérer un recul non accessible de cette terrasse de 190 cm à partir de l'axe mitoyen.
- La toiture de cette terrasse compromet l'habitabilité des espaces de vie de la maison faisant l'objet de la demande et la dérogation, très importante au vu des spécificités des lieux (proximité de plusieurs constructions notamment, ne peut se justifier. Il s'indique de limiter la profondeur de cette couverture, à celle du mut mitoyen existant (maison voisine de droite) ;
- Les terrasses au 1er étage sont intrusives pour le voisinage et n'améliorent pas les qualités architecturales de la façade de l'ensemble de ces 2 immeubles. Les maisons bénéficient d'un accès à des espaces extérieurs du rez – de – chaussée (cour au jardin). Telles que présenté, cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux, eut égard de ses spécificités. Il s'indique d'aménager les toitures plates des extensions de manière paysagère (graviers, toiture plate extensive) et de placer des garde – corps au droit des portes donnant accès à ces toitures (façade arrière) ;
- La toiture plate de l'atelier nécessite, vu sa surface, et sa visibilité pour l'ensemble des habitations, de recevoir une finition esthétique (graviers, toiture verte extensive) ;
- Le jardin, vu la création de terrasses au rez, nécessite d'être entièrement aménagé en pleine terre. Un aménagement paysager de cet aspect de la demande nécessite d'être fourni. Cet aménagement devra se conformer aux objectifs du PRAS en matière de qualités minérales et paysagères des intérieurs d'îlot ;
- En ce qui concerne la hiérarchie des accès atelier / logement, cette spécificité nécessite d'être précisée en vue d'éviter les conflits piétons/zone carrossable ou de chargement/déchargement ;

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 :

- Opérer un recul non accessible de la terrasse du rez (maisons de droite) de 190 cm à partir de l'axe mitoyen afin de se conformer aux exigences du Code Civil en matière de vues directes. Ce recul doit s'opérer pour la partie de terrasse dépassant l'emprise du mur mitoyen existant. Un garde-corps délimitera la zone accessible et le solde non-accessible doit être verdurisé ;
- Supprimer la couverture de la terrasse du rez ;
- Aménager les toitures plates des extensions de manière paysagère (graviers, toiture plate extensive) et placer des gardes-corps au droit des portes donnant accès à ces toitures (façade arrière). Toute terrasse sera supprimée ;
- La toiture plate de l'atelier nécessite, vu sa surface, et sa visibilité pour l'ensemble des habitations, de recevoir une finition esthétique (graviers, toiture verte extensive) ;
- Le jardin, vu la création de terrasses au rez, nécessite d'être entièrement aménagé en pleine terre. Un aménagement paysager de cet aspect de la demande nécessite d'être fourni. Cet aménagement devra se conformer aux objectifs du PRAS en matière de qualités minérales et paysagères des intérieurs d'îlot ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité des 2 maisons peuvent s'envisager ;

- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement des aménagements extérieurs, au vu des spécificités des lieux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera réduit au bénéfice de l'amélioration des qualités paysagères de la parcelle.

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

La dérogation au RRU en ce qui concerne la hauteur de la construction, article 6 du Titre I est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 15

Dossier 16-41137-2013- Enquête n° 198/13

Demandeur : Monsieur Gutman Michael

Situation : Drève des Renards 89

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale implantée en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41137-2013 introduite le 18/06/2013 par Monsieur Gutman Michael et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale implantée en intérieur d'îlot sur le bien sis Drève des Renards 89 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et, pour partie, en zone de servitude au portoir du Bois ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir N° 276 bis - délivré le 02/03/2004 à Mme Dorothéa Lamberty (lot 1 et exclu des prescriptions) ;

2 : Evaluation préalable des incidences

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

Considérant que la maison d'habitation a été construite en 1953 ;

Que les extensions prévues s'inscrivent dans la zone s'écartant des limites du Bois ;

Que le bien est séparé du Bois par une rangée de maisons d'habitation implantées en ordre ouvert le long de la Drève des Gendarmes ;

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs évoqués ci-avant ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, 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 30/10/2013 au 13/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/06/2013 : dépôt de la demande

19/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

30/10/2013 au 13/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

28/11/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 08/11/2013 ;

5 : Description situation existante

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

- La parcelle, sur laquelle porte la demande, se situe en intérieur d'îlot et présente une configuration irrégulière ;
- Le terrain se développe profondément dans l'îlot depuis la Drève des Renards et est étroit dans le sens transversal ;
- La maison est implantée à mi – profondeur ;
- A l'Est se trouvent les maisons de la Drève des Gendarmes, implantées en surplomb d'un niveau et à une distance de l'ordre de 30 mètres ;
- À l'Ouest se trouvent notamment 2 autres parcelles d'intérieur d'îlot dont celle du n° 83 Drève des Renards, et sur laquelle la maison est implantée à proximité directe de la limite parcellaire,

dont une annexe récente en contrebas de la maison sur laquelle porte le projet. Cette maison présente une façade aveugle en mitoyenneté et est implantée en contrebas ;

- La maison a fait l'objet de transformations récentes sur base du permis d'urbanisme 16-36644-2004, et qui prévoyait notamment :
 - Le réaménagement complet du rez pour les espaces de jour et l'aménagement des combles ;
 - Le maintien de l'emprise au sol mais accompagné d'une rehausse de l'immeuble ;
 - La création d'un pignon du côté Ouest, au lieu d'un versant latéral ;
 - L'aménagement d'une terrasse entre les deux ailes de l'immeuble et d'une piscine non couverte au Sud ;
 - La construction d'un double car-port ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et la rénovation de la maison, et prévoit :

- Une extension des caves en vue d'y aménager un garage (1 emplacement) ;
- Une extension des espaces de vie formant une articulation entre les 2 ailes du bâtiment ;
- Une extension de la partie Nord de la maison en vue d'agrandir les espaces d'accès ;
- L'aménagement de terrasses au droit des toitures plates des nouvelles extensions ;
- L'aménagement des combles de la partie Sud de l'immeuble ;
- L'isolation de l'ensemble des façades par l'extérieur et pose d'un crépi blanc ;

7 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale et tire parti de l'espace de jonction entre les 2 ailes du bâtiment ;
- La parcelle n'est que partiellement située en zone de servitude au pourtour du Bois et la maison est intégralement implantée en – dehors de celle – ci ;

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

- Le projet s'opère dans une rénovation globale des façades de l'immeuble dans un souci de respect du développement durable. Les façades ne revêtant pas de caractère patrimonial, et le bien étant implanté en intérieur d'îlot, les modifications apportées aux façades (enduit clair sur isolant) peut se concevoir ;
- Le projet aménage un garage souterrain et un hall d'entrée à l'échelle de la maison et au niveau des façades les plus éloignées des constructions voisines ;
- Le projet d'extension principale s'opère au droit d'une terrasse en surplomb, mais à faible distance de la maison voisine (n° 83). Le gabarit de l'extension est accentué par des éléments de façade pleins et abritant des espaces extérieurs, et par la création d'une terrasse au 1^{er} étage ;

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

- Le projet densifie le bâti sur la parcelle (0,23 (situation existante de droit du PU 16-36644-2004 à 0,29) de manière appropriée au regard des qualités paysagères des zones limitrophes avec la parcelle voisine (n° 83) ;

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 :

- Supprimer l'usage de la terrasse du 1er étage arrière au profit d'un aménagement paysager, et ce sur la moitié de la largeur de la toiture plate (un retrait de +/- 2,50 mètres à observer via la maison voisine) ;
- Corriger les plans et les formulaires administratifs en ce qui concerne les emplacements de stationnement sur la parcelle (2 emplacements de stationnement autorisés sous pergola par le PU antérieur) ;
- Répondre aux conditions émises par VIVAQUA dans son avis du 08/11/2013 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble des extensions et transformations de façade peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration du gabarit transformé avec l'environnement bâti et paysager du bien ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet envers la maison voisine sera réduit.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/11/2013
objet n° 16

Dossier 16-41190-2013- Enquête n° 192/13

Demandeur : Monsieur BARON Ram

Situation : Chaussée de Waterloo 1359 h

Objet : la modification du permis d'urbanisme 16-40520-2012 par une rehausse supplémentaire de l'immeuble de commerce et 3 logements

AVIS

La commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 16/01/2014, afin de pouvoir examiner, en parallèle, la demande avec le projet portant sur la maison voisine de droit en cours d'instruction.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28.11.2013
objet n° 17

Dossier 16-41019-2013- Enquête n° 172/13

Demandeur : Monsieur Amouzou Ibrahim - BIBLIMMO S.A.

Situation : Chaussée d'Alseberg 739

Objet : l'extension et le changement d'utilisation d'un commerce en horeca au rez-de-chaussée et la construction d'un logement en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41019-2013 introduite le 15.04.2013 par la BIBLIMMO S.A. c/o Monsieur Amouzou Ibrahim et visant l'extension et le changement d'utilisation d'un commerce en horeca au rez-de-chaussée et la construction d'un logement en intérieur d'îlot sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 739;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, liseré de noyau commercial, le long 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 le motif suivant :

- Prescription 06 du PRAS : acte et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14.10 au 28.10.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

A propos de l'HORECA:

- crainte que l'HORECA fasse du bruit dans les communs et pour les étages,
- crainte que l'HORECA ne dégage fumée et odeur (caves et étages),
- crainte des déchets de l'HORECA car il n'y a pas de local poubelle au rez-de-chaussée,
- va et vient des visiteurs et du personnel dans l'immeuble et dans les communs, risques d'intrusions,
- crainte que les livraisons n'entraînent des naissances car elles devront forcément passer par les communs,
- l'extension du rez-de-chaussée va accentuer les craintes, et dénaturer les vues vers l'intérieur d'îlot,
- le projet ne respecte pas l'acte de base de vente des appartements situés aux étages,
- la pose d'une enseigne gênerait la façade,

A propos du logement en intérieur d'îlot:

- intérêt pécuniaire contre la sérénité des habitants,
- projet de construction dans un îlot de verdure, ce qui entraîne la suppression d'un espace aéré de végétation, la dévalorisation de l'intérieur d'îlot, la dévalorisation des appartements situés aux étages par du passage en intérieur d'îlot, entrave la vue vers l'intérieur d'îlot,
- une construction en intérieur d'îlot entraîne nuisance sonore et vue vers les logements existants,
- certains plans sont mensongers car il présente des plantations qui n'existent pas,
- le projet vise une maison unifamiliale très luxueuse, qui ne correspond pas au caractère du quartier,
- le SIAMU n'aura pas accès au logement en intérieur d'îlot,

A propos des dérogations à l'acte de base:

- les copropriétaires s'opposent aux modifications des parties communes, cela concerne tant l'HORECA que la maison en intérieur d'îlot,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15.04.2013: dépôt de la demande

30.08.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 14.11.2013;

Considérant que suite à l'avis de la commission de concertation du 14.11.2013, le dossier a été complété le 25.11.2013 permettant de vérifier la profondeur de la construction voisine de gauche;

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

- Vivaqua le 15.10.2013
- Avis du service technique de la voirie le 15.10.2013

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est le quartier du centre urbain de la Commune, caractérisé par la présence de services et de commerces et une mixité constituée de logements aux étages,
- Dans ce quartier, la chaussée est caractérisée par de nombreux commerces et le passage d'une ligne de tram,
- L'immeuble n°739 sur lequel porte la demande se situe à proximité directe de la rue Xavier de Bue et d'un arrêt du tram,
- Jadis affecté en équipement d'intérêt collectif (médiathèque), une profonde annexe existe le long de la mitoyenneté d droite. Il a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40525-2012, en cours de validité et de mise en œuvre, en vue d'affecter les étages au logement,
- Le jardin, orienté à l'Ouest, s'élargit à +/- 20m, présente plusieurs arbres et le mur mitoyen des garages situés en cœur d'îlot accessible par la chaussée d'Alseberg et la rue Beeckman,
- Le permis d'urbanisme 40525 permet la division des étages en 4 appartements. Il mentionne la division des caves entre les étages et le rez-de-chaussée et la création d'un couloir d'accès à l'intérieur d'îlot, à réaliser contre le mur mitoyen de droite. Ce permis prévoit l'aménagement d'un local commun poussette vélo au rez-de-chaussée, à l'avant de ce couloir.
- Le permis 40933 prévoit 3 appartements aux étages au lieu de 4.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la modification de la porte d'entrée par une belle porte en bois moulurée,
- la modification des châssis du bel étage en ajoutant des divisions horizontales,
- le changement d'utilisation du rez-de-chaussée en HORECA,
- l'extension du rez-de-chaussée à la profondeur des annexes de la maison de gauche,
- la couverture de l'extension par une toiture verte extensive,
- la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+1 et R+2 en intérieur d'îlot adossée au mur mitoyen du parking,

6 : motivation sur la demande

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

- la demande porte sur un projet mixte de réaffectation du rez-de-chaussée en HORECA et de la construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot,

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

Programme :

- L'HORECA se développe au rez-de-chaussée prolongé de son annexe. La cuisine est installée au sous-sol qui bénéficie d'un accès direct depuis l'HORECA. La terrasse située à l'arrière de l'HORECA est encaissée par rapport au niveau du jardin de l'habitation projetée en intérieur d'îlot. Il n'est pas prévu de local de stockage des poubelles au sous-sol. Le bien est situé le long d'un liseré de noyau commercial. Le projet participe à la continuité commerciale dans le quartier commerçant d'Uccle centre.
- La maison en intérieur d'îlot est accessible depuis les communs via un long couloir qui longe l'extension du rez-de-chaussée. Elle comprend 5 chambres. Sur la toiture plate du R+1 est aménagée une terrasse de 35m² contre le mur mitoyen, en recul des façades de la maison, le solde étant aménagé en toiture verte extensive,

Implantation et gabarit :

- l'extension de l'HORECA se développe sur plus de 13m de profondeur au delà de la façade arrière de l'immeuble, soit moins profond que l'annexe existante. Elle est couverte par une toiture verte extensive,
- la maison projetée épouse le profil du mur mitoyen du parking. Elle présente un gabarit R+1 et partiellement R+2, accolée au mur mitoyen du parking situé en intérieur d'îlot. Le sous-sol couvre la superficie de la maison. Le gabarit est cependant imposant en intérieur d'îlot.
- La présence d'un mur mitoyen ne justifie pas la construction en intérieur d'îlot.

- L'atteinte à l'intérieur d'îlot est importante par les vues qui sont occasionnées par la façade latérale, et par le programme d'une maison de 5 chambres. L'excavation est également importante par la dimension des caves. Le chantier qui sera dès lors important et est, de plus, difficilement accessible depuis la voirie publique pour l'évacuation des terres, l'acheminement des engins et des matériaux.
- o Aménagement des abords et couvert végétal : le jardin conserve son caractère arboré. Le plan ne précise pas sérieusement les arbres existant à maintenir ou à abattre.
- o Mobilité et accès : les deux activités ont une entrée commune depuis la chaussée. L'HORECA est accessible après le sas d'entrée, tandis que les appartements des étages et la maison projetée en intérieur d'îlot sont accessibles par un hall commun situé au delà de l'entrée de l'HORECA. Ce hall commun comprend un espace de rangement des vélos-poussettes.
- o Gestion des eaux de pluies et égouttage : le projet ne prévoit pas de bassin d'orage.

Considérant que les communs et un HORECA (et la division des caves) sont déjà mentionnés au permis d'urbanisme 40525;

Considérant que l'HORECA participe à la continuité et à la diversité du noyau commercial;

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

- o Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux en intérieur d'îlot:
 - l'extension de l'HORECA est couverte d'une toiture verte extensive, sa profondeur ne dépasse pas la profondeur des annexes de la maison de gauche,
 - l'HORECA ne peut pas s'étendre en terrasse en intérieur d'îlot, vu la présence d'habitations tout autour du projet,
 - la maison en intérieur d'îlot est accolée à un important mur mitoyen,
 - le caractère planté du jardin est maintenu,

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 :

- o renoncer à la construction en intérieur d'îlot,
- o agrandir le sous-sol pour prévoir un local poubelle pour l'HORECA,
- o renoncer à l'aménagement d'une terrasse (pour la consommation) pour l'HORECA en intérieur d'îlot. Aménager en lieu et place un talus planté reliant le niveau du jardin. prévoir une citerne d'eau de pluie doublée d'un bassin d'orage d'une capacité de 50l/m² de toiture pour l'extension de l'HORECA,

Que ces modifications ne sont pas accessoires ;

Considérant que la demande modifiée fera l'objet d'une procédure dite de minime importance ;

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 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE non unanime pour l'Horeca (aux conditions émises ci-dessus).

Avis DEFAVORABLE pour la maison en intérieur d'îlot.

L'AATL – Direction de l'urbanisme s'abstient