

Séance du 25 septembre 2013 / Zitting van 25 oktober 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h05 1) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.072-2013
Situation : Rue de Verrewinkel, 288
Demandeur : M. et Mme ERMANS et DEFOSSE
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale et la suppression du garage)
(2^{ème} inscription avec personnes à convoquer-voir PV de la séance du 04/09/2013)
- 09h30 2) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.103-2013
Situation : Avenue Brugmann, 308
Demandeur : BRUGMANN 308 - Syndic Dumoulin
(le remplacement des balustrades des terrasses d'un immeuble à appartements multiples)
(Le bien se situe en ZICHEE)
- 09h50 3) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.104-2013
Situation : Avenue Brugmann, 499
Demandeur : GREEN DALE A.C.P. - Syndic Dumoulin
(la rénovation de la façade latérale gauche (enduit sur isolant)
(Le bien se situe en ZICHEE)
- 10h10 4) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.033-2013
Situation : Avenue De Fré, 235
Demandeur : Monsieur et Madame DECLEIRE et CHARTIER
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale indiquée comme remarquable au PPAS)
(Le bien se situe en ZICHEE)
- 10h35 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.132-2013
Situation : Place Jean Vander Elst, 20
Demandeur : Madame OKE Eveline
(le changement d'affectation de bureaux en logement)
(Le bien se situe en ZICHEE)
(Dossier retiré de l'ordre du jour)
- 10h55 5) 124/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.047-2013
Situation : Rue du Framboisier, 51
Demandeur : Monsieur ROSIER Michel
(l'extension du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un jardin d'hiver à l'arrière d'une maison)
- 11h15 6) 126/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.965-2013
Situation : Avenue du Hoef, 7
Demandeur : TRIHOEF sprl (Monsieur DIERXCK Martin)
(la rénovation et l'extension en toiture d'une maison uni-familiale)

Divers / Allerlei :

- 11h40 7) 3503/08 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-38.274-2008
Situation : Chaussée de Waterloo, 923
Demandeur : Monsieur M. BARMOSHE
(la régularisation de la transformation et du changement d'affectation d'un restaurant en maison d'habitation)
(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 15/10/2008)

(Pendant l'interruption) :

- 12h00 8) 081/13 – Demande de permis de lotir n°531
Situation : Rue de l'Etoile, 142
Demandeur : Patrimoine invest sprl - Messieurs VANHOUTTE
(la division de la parcelle traversante entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek en 7 lots pour maison uni-familiales)
(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 30/05/2013)
- 12h30 9) 118/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.925-2013
Situation : Rue Egide Van Ophem, 175
Demandeur : M. Abdennahi Mohammed et Mme Huart Valérie
(l'exhaussement de la toiture, la fermeture des terrasses aux étages, l'agrandissement de l'annexe arrière, la création d'une entrée couverte pour le bâtiment arrière, la modification de la façade, l'aménagement de 3 appartements)
(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 04/09/2013)

Présentation informelle :

- 13h00 – Un projet de logements situé rue Verhulst, 35 - architecte CERAU
(la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble à appartements)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----

- 14h00 10) 123/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.032-2013
Situation : Rue des Bigarreux, 19
Demandeur : Madame PRZEGRALK Rosalie
(l'extension d'une maison uni-familiale et la création d'une large lucarne)
- 14h25 11) 121/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.774-2012
Situation : Rue de Nieuwenhove, 32-36
Demandeur : IMMOXINA sprl - Monsieur JANSSENS Jacques
(la démolition d'une habitation, d'un garage et d'une annexe et la construction d'un immeuble de 7 appartements)
- 14h55 12) 130/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.919-2013
Situation : Rue Meyerbeer, 87
Demandeur : Madame DESMEDT Viviane
(l'extension en façade arrière d'un immeuble de rapport et la modification de 3 à 2 logements)
- 15h20 13) 128/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.981-2013
Situation : Avenue Bel-Air, 65
Demandeur : S&V INVEST et CARTER association momentanée
(Messieurs Laurent CAMNITZER et Philippe SCHOLLER)
(le rehaussement du dernier étage d'un immeuble de rapport en vue d'y aménager un logement supplémentaire, et la réalisation d'un garage sur un emplacement de stationnement existant)
- 15h45 14) 127/13 – Demande de permis de lotir n° PL-219-bis-2012 (art.126/1)
Situation : Vieille rue du Moulin
Demandeur : Madame Thérèse DUSSART
(la modification du permis de lotir en joignant les lots 1 et 2)

- 16h10 15) 129/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.054-2013
Situation : Rue Auguste Danse, 50
Demandeur : M. et Mme JACOB Thierry et GAUNOT Florence
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale mitoyenne)
- 16h30 16) 125/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.133-2013 (art.177)
Situation : Drève Saint-Hubert, 17
Demandeur : I.B.G.E. - Bruxelles Environnement
(Messieurs HANNEQUART & DE LAET)
(la construction de la nouvelle Brigade forestière et démolition
après construction en seconde phase de la zone de bureaux et le hangar sis
à l'extrémité est de la zone d'atelier)
- 16h55 17) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.175-2013 (art.177)
Ligging : Sint-Hubertusdreef, 15
Aanvrager : B.I.M. - (Heren HANNEQUART en DE LAET)
(de renovatie van het boswachtershuis Sint-Hubertus Dreef:
- de woning in goede staat brengen,
- de daken en de muren aan de binnenste kant isoleren,
- 3 zonnepanelen plaatsen op de rechter zijgevel,
- 2 nieuwe veluxen plaatsen en een dakvenster behouden,
- de buitenschoorsteen verwijderen,
- een raam omvormen tot een schuifraam,
- een houten terras aanleggen)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 1

Dossier 16-41072-2013

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier ERMANS et Maria DEFOSSE

Situation : Rue de Verrewinkel 288

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale et la suppression du garage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41072-2013 introduite le 17/05/2013 par Monsieur et Madame Olivier ERMANS et Maria DEFOSSE et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale et la suppression du garage sur le bien sis Rue de Verrewinkel 288 ;

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection du Parc de la Sauvagère - arrêté de classement du 26/06/1997 ;

2 : Évaluation 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 demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- La maison faisant l'objet de la demande est moyennement proche du site « Natura 2000 » situé à l'arrière du bien et les principales interventions se limitent en façade avant et en toiture ;

3 : Avis de la Commission de concertation

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

- Application de l'article 237 du CoBAT du 27/05/2009 : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/05/2013 : dépôt de la demande ;

20/06/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/09/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La CRMS, en sa séance du 21/08/2013 ;

5 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale fait partie d'un ensemble de 4 immeubles mitoyens implantés le long de la rue de Verrewinkel, non loin du croisement avec l'avenue de la chênaie située à l'Est ;
- Le bien est adossé au Parc de la Sauvagère, zone « Natura 2000 » et fait face au Nouveau Cimetière d'Uccle ;
- Les constructions de cette portion de rue sont caractérisées notamment par leur grande zone de recul et par leur composition bel-étage ;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 + Toiture, à l'instar des maisons voisines. Elle présente également une extension au rez-de-jardin, de même ampleur que la maison voisine de droite ;
- Le couvert végétal est constitué de haies vives séparatives et d'un engazonnement. La zone de recul est entièrement minéralisée ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation de l'habitation, par :

- La suppression du garage et la modification de l'emplacement de l'entrée principale ;
- La verdurisation de la zone de recul ;
- La modification de la façade avant par l'abaissement de l'allège de la baie de la cuisine ;

- La création de 2 lucarnes en toiture (1 façade avant et 1 façade arrière) afin de permettre l'aménagement d'une chambre avec salle de douche dans les combles ;
- La restructuration de l'annexe arrière (rez-de-jardin) ;

7 : Motivation sur la demande

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

- L'entrée se fait actuellement par un escalier extérieur sans garde-corps afin d'accéder au 1^{er} étage de l'habitation (rez-de-jardin). Le projet aménage le garage, avec abaissement du niveau du sol, afin de créer un hall d'entrée plus spacieux, directement accessible depuis la voirie et permettant la mise en place d'un WC et d'un local technique / buanderie. Ceci permet d'ouvrir le 1^{er} étage et offrir davantage d'espace aux pièces de vie ;
- Le garage actuel présente des dimensions rendant son utilisation difficile ;
- La zone de recul recevra un aménagement paysager de qualité se limitant au seul accès minéralisé piéton (graviers avec pas japonais). Des plantations plus hautes habilleront les murs mitoyens de cette zone de recul ;
- De nombreux emplacements de parking en voirie sont disponibles à proximité directe de la maison (cimetière notamment) ;
- Le projet, de par la modification des baies et la pose d'un enduit clair sur isolant, permet une recomposition de façade de qualité et davantage ouverte sur son environnement ;
- Le projet opte également pour la création d'une étroite terrasse d'agrément en façade avant, répondant aux options de la composition architecturale de cette façade ;
- Le projet transforme l'annexe existante, conservant son emprise et sa volumétrie, afin d'en améliorer les performances énergétiques et coordonner la composition architecturale de la façade arrière donnant sur le site classé. La finition de la toiture plate de la nouvelle extension n'est pas précisée ;
- Le projet aménage 2 lucarnes dans la toiture existante afin d'y aménager une chambre à coucher avec salle de bain attenante. Cette option, au niveau de ses proportions, n'est pas présente dans l'ensemble des maisons voisines et rompt l'harmonie générale. La lucarne arrière aura également un impact important, tant sur le site classé que sur la zone « Natura 2000 ». Néanmoins, le projet opte pour une finition esthétique et discrète des joues de ces lucarnes ;
- La demande tient compte de la proximité du bien avec la zone « Natura 2000 », notamment au niveau de l'entretien du jardin ;

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

- Il s'indique de revoir les proportions des lucarnes en les inscrivant dans le versant de toiture et en diminuant de manière significative leur hauteur ;
- Il s'indique de prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension arrière (toiture verte extensive, graviers, zinc, ...) ;

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 :

- Revoir les proportions des lucarnes en les inscrivant dans le versant de toiture et en diminuant de manière significative leur hauteur
- Prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension arrière (toiture verte extensive, graviers, zinc, ...) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet demeurent ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration tant avec le site classé que la zone « Natura 2000 » des différentes extensions ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera diminué.

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL-DU aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 2

Dossier 16-41103-2013

Demandeur : Syndic Dumoulin Brugmann 308 A.C.P.

Situation : Avenue Brugmann 308

Objet : le remplacement des balustrades des terrasses d'un immeuble à appartements multiples

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41103-2013 introduite le 03.06.2013 par l'A.C.P. Brugmann 308 c/o Syndic Dumoulin et visant le remplacement des balustrades des terrasses d'un immeuble à appartements multiples sur le bien sis Avenue Brugmann 308;

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

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03.06.2013 : dépôt de la demande

26.06.2013 : accusé de réception d'un dossier complet

3 : Description Situation Existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande comporte des immeubles à appartements multiples,
- Un ensemble d'immeubles est situé le long de la rue Messidor à l'angle de l'avenue Brugmann,
- L'immeuble n°308 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+8, présente des balcons dont les garde-corps ne répondent plus aux normes de sécurité (hauteur de 0.75m),
- Les garde-corps sont en verre sablé et structure en acier blanc,
- La façade latérale de l'immeuble présente des panneaux de verre de teinte bleu ciel,
- L'immeuble est double et se prolonge avenue Messidor, où les garde-corps ont été rehaussés en structure acier blanc, avec verre transparent,
- D'autres immeubles ont déjà remplacé leur garde-corps de balcon (n°184 - PU 38875),

4 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- le remplacement et la rehausse des garde-corps des terrasses,

5 : Motivation sur la demande

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

- Les garde-corps sont remplacés et la hauteur est augmentée de 0.23 m, pour répondre aux normes de sécurité,
- Il propose une structure en aluminium laqué gris avec des verres fumés,

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

- La nuance du verre fumé n'est pas précisée,
- Vu la teinte de la façade latérale, il y a lieu de maintenir un verre sablé,
- L'harmonie de l'immeuble n'est pas maintenue, et tranche également avec les autres immeubles,

6 : 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 :

- Opter pour la même entredistance des divisions verticales et pour la même teinte de verre que l'immeuble mitoyen ;

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'elle vise la teinte des verres et leur positionnement,

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'harmonie avec les autres immeubles doit être maintenue,

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 la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 3

Dossier 16-41104-2013-

Demandeur : Green Dale A.C.P. - c/o ILEO Syndic

Situation : Avenue Brugmann 499

Objet : la rénovation de la façade latérale gauche (enduit sur isolant)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41104-2013 introduite le 03/06/2013 par l'A.C.P. Green Dale, c/o ILEO Syndic et visant la rénovation de la façade latérale gauche (enduit sur isolant) sur le bien sis Avenue Brugmann 499;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, couverte par une ZICHEE et le long d'un axe structurant;

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

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

- Application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la **ZICHEE**,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/06/2013: dépôt de la demande

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

25/09/2013 : Commission de concertation

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et d'immeubles de logement, créant des disparités de gabarit importantes ;
- L'avenue Brugmann comprend un ensemble cohérent de maisons de maître du début du siècle, qui a été protégé par la création d'une ZICHEE au PRAS ;
- L'immeuble de la demande est plus récent que ces maisons au caractère patrimonial et présente un grand gabarit disproportionné par rapport à celles-ci, ce qui a engendré de très importantes héberges peu esthétiques et couvertes actuellement d'ardoises en asbeste ciment blanc cassé devenues grises, soit de plus de 4 niveaux ;
- Le profil mitoyen gauche de l'immeuble comprend en outre les remontées apparentes de cheminées de la maison voisine de gauche ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme que les volumes bâtis existants ;
- porte sur le remplacement du bardage des héberges de l'immeuble par un enduit blanc cassé sur isolant sur la façade mitoyenne gauche, avec le contour des cheminées voisines en ardoises gris brun, ce qui permettra de conserver une accessibilité à celle-ci ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet crée une esthétique cohérente pour ce grand pignon apparent, d'autant plus visible de cet axe structurant en ZICHEE, que l'avenue présente une pente assez forte au droit de la demande ;
- L'isolation de ce grand pignon est au profit du confort des logements et s'inscrit dans les objectifs du développement durable ;
- La finition de crépis blanc cassé et l'emballage des cheminées améliorent fortement l'esthétique actuelle de ce pignon et répond à l'objectif d'amélioration de l'esthétique de la ZICHEE et de l'axe structurant le long duquel se situe la demande.

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL-Direction de l'urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 4

Dossier 16-41033-2013

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe DECLEIRE et Sophie CHARTIER

Situation : Avenue De Fré 235

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale indiquée comme remarquable au PPAS

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41033-2013 introduite le 23/04/2013 par Monsieur et Madame Philippe DECLEIRE et Sophie CHARTIER et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale indiquée comme remarquable au PPAS sur le bien sis Avenue De Fré 235 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- Application de l'article 15.2.2 du PPAS N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999, portant sur les immeubles remarquables ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/04/2013 : dépôt de la demande ;

19/06/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/09/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison jumelée est implantée en ordre ouvert et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue De Fré, dans le tronçon compris entre l'avenue Saturne à l'ouest et l'avenue Hamoir à l'est ;
- Les maisons de cet ensemble jumelé présentent un gabarit R + 2 + Toiture à versants ainsi qu'un pignon à versants à rue. Elles sont implantées en hauteur par rapport au niveau de la voirie ;
- La maison compte une annexe au rez-de-jardin, partiellement rehaussée le long de la limite latérale de droite à l'étage ;
- La maison voisine de droite présente une extension plus importante ;
- Les châssis de ces maisons jumelées ne sont plus d'origine, de par l'ajout de croisillons. Seuls en subsistent au niveau du bow-window latéral ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un aménagement paysager densément verdurisé en zone de recul ;
- Une partie de cette zone de recul a été transformée, sans autorisation préalable, en espace de stationnement, empiétant partiellement sur le domaine public ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- la transformation de la toiture arrière par l'ajout d'une lucarne afin d'y aménager une salle-de-bain ;
- le réaménagement des espaces de nuit sous toiture ;
- le remplacement de l'ensemble des châssis par des menuiseries en bois et en supprimant les croisillons ;

6 : 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 cette maison unifamiliale, et notamment les espaces sous toiture ;
- La modification de volume prévue en façade arrière s'harmonise avec les qualités architecturales de cette maison et ne portent pas atteinte à la maison jumelle, bénéficiant déjà d'extensions plus importantes ;
- Le remplacement des châssis permet de restituer leur état d'origine, ce qui répond aux objectifs de la prescription 15.2.2 du PPAS ;
- La zone de recul nécessite d'être restituée, au regard de la situation existante de droit, et ce, notamment afin de répondre aux dispositions légales concernant les aménagements de ces zones créant la transition entre le domaine public et le bâti ;

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 :

- Restituer les aménagements paysages de la zone de recul, en remplaçant le mur de soutènement à la limite de la parcelle et en supprimant tout espace de stationnement sur cette zone ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet demeurent ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet dans son environnement paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera diminué.

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL-DU, aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25.09.2013
objet n° 5

Dossier 16-41047-2013- Enquête n° 124/13

Demandeur : Monsieur Rosier Michel

Situation : Rue du Framboisier 51

Objet : l'extension du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un jardin d'hiver à l'arrière d'une maison

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41047-2013 introduite le 02.05.2013 par Monsieur Rosier Michel et visant l'extension du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un jardin d'hiver à l'arrière d'une maison sur le bien sis Rue du Framboisier 51;

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 (AR du 15.04.1988) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation et volume ;

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 :

- dérogation (art. 155 §2 du CoBAT) au PPAS, en matière d'implantation, aux articles 3.2.1 et 3.2.2 du PPAS 51,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27.08 au 10.09.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Le mur mitoyen a une profondeur de 13.50m, il est prolongé dans les jardins par un mur de 19cm, qui n'est pas sur l'axe mitoyen. Il n'est pas solidaire au mitoyen et n'est pas fondé. Opposition à cette rehausse.
- Le rez-de-chaussée du projet est plus élevé que celui du n°49 de sorte que la terrasse actuelle est 1m plus haut que le jardin.
- Le projet de véranda sur cette terrasse impose donc la rehausse du mitoyen (entre 0.60m et 1.20m). Cette rehausse se prolonge sur 2m de long sur le mur mitoyen non fondé ; ce qui n'est pas utile et porte préjudice à l'ensoleillement du n°49.
- La demande n'est pas claire quant à la hauteur future de la baie vers la nouvelle véranda, elle semble être abaissée. L'évacuation de pluie de la véranda n'est pas précisée. La coupe ne représente pas les balcons.
- Souhait de réduire la hauteur de la véranda.
- Des travaux ont déjà été exécutés sans permis d'urbanisme. Le voisin s'inquiète de la résistance de la poutrelle sous l'annexe qui semble sous dimensionnée.
- La terrasse au-dessus de l'annexe n'est pas conforme au Code civil. Le mur latéral (mitoyen de gauche) a été abaissé cet été.
- Demande que les plans soient rectifiés:
 - correction de la largeur du mur de jardin,
 - compléter les coupes (balcons),
 - façade avant: représentation des ferronneries des balcons.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02.05.2013: dépôt de la demande

11.06.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 29.08.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est composé de maisons ou d'immeubles entre mitoyens de gabarit bel étage +1 ou +2+T,
- La maison a été divisée en 3 appartements depuis la fin des années 70, selon le service de population,

- Elle présente une belle façade avec des jeux de briques vernissées et une lucarne-pignon passante,
- Elle est plus haute que la maison de gauche et moins haute que la maison de droite,
- En façade arrière, elle présente une annexe sur 4 niveaux accolée au mitoyen de gauche,
- En niveau du jardin, cette annexe n'est pas fermée, présentant un espace couvert,
- La maison est plus profonde que les possibilités du PPAS (+/- 14.90m au lieu de 13),
- Des balcons en façade arrière ont été construits dans les années 1990,
- La plate-forme de la couverture de l'annexe a été aménagée à la fin des années 1980. Elle ne correspond pas au Code Civil,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'un jardin d'hiver en fermant l'espace entre l'annexe et le mitoyen de droite,
- la rehausse du mur mitoyen et du mur de jardin,

6 : Motivation sur la demande

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

- L'agrandissement du rez-de-chaussée permet d'étendre les locaux de vie et une meilleure liaison vers le jardin,

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

- Programme : la création d'une véranda en façade arrière,
- Implantation et gabarit : la profondeur de la véranda dépasse de +/- 1.9m la profondeur maximale du PPAS, et s'aligne à la profondeur de l'annexe. Une profondeur totale de +/- 15m est normale en situation urbaine,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : le projet ne précise pas l'évacuation des eaux de ruissellement de la véranda,
- Autres aspects propres à la demande : la demande est incomplète car ne vise pas les travaux qui ont été réalisés sans permis, notamment les balcons en façade arrière et l'aménagement de la plate-forme,

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

- La profondeur de la maison est de +/- 11.20m côté mitoyen de droite et de +/- 14.90m, côté de l'annexe gauche. Le projet vise à étendre la travée de droite à la profondeur de l'annexe (+/- 14.90m), seulement au rez-de-chaussée. La rehausse du mur mitoyen au-dessus de la véranda est mineure,
- Le mur œillère dépasse une hauteur de 2m, ce qui porte préjudice à la maison voisine de droite,

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

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

- Ne pas représenter la façade avant qui est inchangée, ou dessiner les ferronneries existantes des balcons,
- Ne pas rehausser le mur de jardin au-delà de la véranda,
- Rehausser le mur mitoyen au minimum en conservant le principe des 4 niveaux,
- Corriger la coupe : hachurer l'abaissement du linteau en coupe, corriger la note explicative,
- Compléter la coupe avec les balcons avant et arrière,
- Fournir un accord écrit avec le voisin de droite pour le maintien des balcons arrières ou les rendre conforme au Code Civil,
- Fournir un accord écrit avec le voisin de gauche pour le maintien de la terrasse sur la plate – forme ou la rendre conforme au Code Civil,
- Préciser l'évacuation des eaux de pluie de la véranda,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que seule la rehausse du mur œillère n'est pas utile,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être complétés,
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse du mur œillère n'est pas justifiée,

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 du représentant de l'Administration de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au PPAS 51 en ce qui concerne l'implantation - articles 3.2.1 et 3.2.2 sont acceptées pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 6

Dossier 16-40965-2013- Enquête n° 126/13

Demandeur : Monsieur Dierxck Martin - Trihoef S.P.R.L.

Situation : Avenue du Hoef 7

Objet : la rénovation et l'extension en toiture d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40965-2013 introduite le 14/03/2013 par la S.P.R.L. Trihoefc/o Monsieur Dierxck Martin et visant la rénovation et l'extension en toiture d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue du Hoef 7;

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 15/04/1988) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la largeur de la lucarne projetée en façade arrière, article 4§1 ;

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

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

- Art. 155 §2 Dérogation au PPAS n°51, article 4§1 : largeur des lucarnes

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

- Art. 207 §1.al4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2013 au 10/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/03/2013: dépôt de la demande

06/05/2013 accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ;
- La rue du Hoef comprend ainsi un tissu continu composé d'immeubles plus anciens formant un ensemble architectural, témoin de l'entre-deux-guerres ;
- La maison du demandeur, construite en 1932, s'inscrit dans cet environnement et présente un gabarit de R+1+toiture ;
- Les deux maisons voisines présentent des gabarits similaires, qui s'implantent en fonction de la pente de la rue ;
- Implantée en recul par rapport à la rue, la maison du demandeur dispose d'un jardinet de ville en façade arrière ;

L'étude du projet a fait apparaître des modifications par rapport à la situation de droit du dernier permis n° 6888 de 1932 :

- La façade arrière a été totalement transformée et couverte d'ardoises blanches ;
- La maison a été divisée en deux logements ;

L'ensemble de ces travaux ont été exécutés avant l'achat par l'actuel propriétaire en 1997 ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur un ensemble d'éléments :

- Restaurer le programme initial de maison unifamiliale et restructurer l'ensemble des espaces de la maison dans cette optique ;
- Assurer une finition de crépis à la façade arrière et assurer un jeu de volumes qui lui donne une cohérence globale ;
- La rehausse de toiture de la maison et la création d'une grande lucarne en façade arrière, objet de la dérogation au PPAS ;

- Alignement de la toiture au profil du voisin de gauche, implanté plus selon la pente de la rue ;
- Conférer à la toiture une typologie à la « Mansart », en tuile noire ;
- Remplacer les châssis en façade arrière en aluminium de la même teinte que ceux existants en façade avant ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le maintien de la façade principale permet de conserver l'ensemble architectural typique dans le paysage de la rue et de participer à la conservation du « petit patrimoine uclois » ;
- La reconversion de l'immeuble en maison unifamiliale, telle que dans le permis obtenu, permet d'accueillir une famille dans ce quartier bien équipé en écoles et disposant d'un important noyau commercial de quartier, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La modification des espaces intérieurs est au profit du confort du logement ;
- Les petits agrandissements en façade arrière s'inscrivent dans les jeux de volume environnants mais leur finition en crépis blanc cassé et de couleurs vives participent à une meilleure cohérence esthétique;
- La surélévation de la toiture peut s'envisager mais que les plans ne sont pas très explicite quant à la situation exacte du brisis, ce qu'il s'indique de préciser ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes en ce qui concerne l'art. 155 §2 du CoBAT:

- La dérogation au PPAS n°51, article 4§1 : la largeur des lucarnes plus importante qu'1,50 mètre de large peut s'envisager en raison du petit gabarit général de la maison et du fait qu'elle s'inscrive, dans le respect du RRU, dans les volumes bâtis existants environnant ;

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'art. 207 §1.al 4 du CoBAT (Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire) :

- La surélévation et la modification de la forme de toiture peut s'envisager mais qu'il s'indique de conserver un brisis en recul de la façade à même hauteur de chaque côté de la lucarne à rue, de sorte à conserver une meilleure cohérence de celle-ci

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

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

- Conserver un brisis en recul de la façade (70°), à même hauteur de chaque côté de la lucarne à rue ;

Considérant que cette modification répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur l'esthétique d'une partie de la toiture et de la façade arrière ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'esthétique du projet

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

La dérogation au PPAS n°51, article §1 en ce qui concerne la largeur de la nouvelle lucarne en façade arrière est acceptée en raison de son intégration dans le tissu bâti environnant et en considérant le petit gabarit de la maison existante (R+1+toiture).

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'Administration de l'Urbanisme à la condition énoncée ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/10/2008
objet n° 7

Dossier 16-38274-2008- Enquête n° 3503/13

Demandeur : Mr M. BARMOSHE

Situation : Chaussée de Waterloo 0923

Objet : la régularisation de la transformation et du changement d'affectation d'un restaurant en maison d'habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-38274-2008 introduite le 03 janvier 2008 par Mr BARMOSHE et visant la régularisation de la transformation et du changement d'affectation d'un restaurant en maison d'habitation sur le bien sis Chaussée de Waterloo 0923;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 15/04/1988 (AR du 15/04/1988) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- l'extension du logement en zone d'atelier (5.2) ;
- la largeur de la lucarne projetée en façade arrière (3.5) ;

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

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

- les dérogations au PPAS énoncées ci-avant, article 155 du CoBAT ;
- la dérogation à la zone perméable du RRU, titre I article 13, article 153 du Cobat ;
- la dérogation à l'auteur d toiture du RR, titre I article §, article 153 du CoBAT ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2008 au 15/09/2008 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu l'avis favorable/conditionnel de la Commission de concertation en date du 15/10/2008 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/01/2008: dépôt de la demande

24/04/2008 : la maison a fait l'objet d'un procès-verbal n°8/11 pour travaux d'extension sans permis en façade arrière sur tous les niveaux;

18/06/2008 : accusé de réception d'un dossier complet

Enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2008 au 15/09/2008 ;

Avis favorable/conditionnel de la Commission de concertation en date du 15/10/2013, demandant cependant que les documents modifiés soient resoumis à la Commission, vu l'ampleur des modifications ;

Avis du Collège du 04/011/2008 ;

Envoi de la demande de plans modifiés selon l'article 191 du CoBAT en date du 18/12/2008 ;

Réception des plans et documents modifiés selon l'article 191 du CoBAT ce 03/09/2013 ;

Considérant dès lors que les plans et documents modifiés selon l'article 191 du Cobat ont été à nouveau présentés ce 25/09/2013 en Commission de concertation et font l'objet du présent avis ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, composé essentiellement d'habitations unifamiliales et de petits immeubles, à l'exception de l'axe structurant de la chaussée de Waterloo, le long duquel s'implante la demande ;
- Celui-ci comprend de nombreux immeubles mixtes de commerces et logements aux étages, assurant le développement du liseré commercial du PRAS à cet endroit ;
- La parcelle de la demande, exiguë, est orientée est côté rue et sud côté jardin ;
- La petite maison existante, de très petit gabarit, fait partie d'un ancien front bâti d'anciennes maisons villageoises le long de la chaussée, présentant un gabarit de R+1/2+toiture ;

- Elle dispose d'une annexe qui laisse une cour résiduelle en place de jardin en fond de parcelle ;
- Son affectation en restaurant occupe tout le rez-de-chaussée, qui dispose d'une importante annexe, ce qui réduit l'espace non bâti à celui d'une cour ;
- Les maisons de droite présentent un gabarit similaire en façade rue, mais un gabarit agrandi en façade jardin de R+1, à l'exception de la maison voisine de la demande ;
- La parcelle de gauche, nettement plus importante, est occupée par un immeuble mixte de commerces et logements de gabarit R+4 ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- changeait l'affectation restaurant du rez-de-chaussée en habitation, afin de disposer d'une superficie suffisante pour un logement, avec l'étage ;
- démolissait l'annexe existante et la reconstruisait avec la même profondeur pour y implanter une cuisine et salle à manger, portant la profondeur de bâtisse à plus de 15mètres pour une largeur de +/-4,50mètre de large ;
- supprimait le versant arrière de la toiture afin de :
 - créer une première extension au premier étage pour implanter une belle salle de bain, adjointe à une chambre et dressing ;
- créait une deuxième extension en toiture pour installer un bureau, dont la hauteur sous plafond n'est que de 2 mètres ;

6: Description demande telle que modifiée selon l'article 191 du Cobat

Considérant que la demande telle que modifiée selon l'article 191 du Cobat:

- répond aux conditions émises lors de la Commission de concertation du 15/10/2013, et notamment :
 - conserve le programme de la demande telle qu'introduite, soit la suppression du restaurant, au profit d'un logement ;
 - conserve la façade avant de la maison existante, et ajoute de grandes fenêtres de toiture afin d'assurer l'éclairage naturel de la chambre principale ;
 - réduit la profondeur de bâtisse existante du rez-de-chaussée au $\frac{3}{4}$ de la parcelle et y crée une zone de jardin, de sorte à supprimer la dérogation au RRU en ce qui concerne le maintien de la zone perméable de la parcelle (titre I article 13) ;
- maintient les volumes d'extension du premier étage et de ceux en toiture, de sorte à y conserver la grande salle de bain et l'espace bureau ;

7 : Motivation sur la demande

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

- Le programme de la demande de changement d'affectation de commerce en logement peut s'envisager à cet endroit, en raison de la taille restreinte de la maison existante et de la volonté de maintenir celle-ci;
- Le maintien de la façade avant participe :
 - à l'embellissement de cet axe structurant ;
 - au petit patrimoine de la Commune en maintenant ses ensembles de maisons anciennes typiques de vestiges de noyaux villageois, intégrées au tissu bâti actuel ;
- La réduction de la profondeur de bâtisse au profit du jardin, conformément au RRU (titre I article 13), participe à l'amélioration de condition de vie de ce logement et aux qualités de cet intérieur d'îlot par la création d'un jardin;
- L'extension des étages et ses aménagements pourraient assurer à terme la création d'une chambre supplémentaire et de pouvoir accueillir une famille;

Considérant que la demande fait cependant encore l'objet de plusieurs remarques :

- Les plans présentent des incohérences entre les plans, façades et photos, faisant apparaître des espaces résiduels peu esthétiques et ne répondant pas au bon aménagement des lieux ;
- La façade actuelle de la maison ne correspond pas aux plans introduits ;
- L'extension du premier étage et de la toiture sous forme de « lucarne » ne répond pas au bon aménagement des lieux ni à l'art de bâtir en ce que la largeur proposée s'assimile à un étage complet, cette dernière option étant plus avantageuse d'un point de vue durable pour les aménagements intérieurs, les détails constructifs et les espaces résiduels entre les « lucarnes » et les mitoyenneté respectives de cette habitation ;
- La création de véritables étages en reculs sur le rez-de-chaussée permet également de créer un raccord plus harmonieux avec le grand pignon voisin de gauche peu esthétique ;

- Ce nouveau gabarit s'inscrit dans ceux autorisés par le PPAS et permettrait à terme une extension de la maison voisine de droite présentant les mêmes caractéristiques ;

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

- En ce qui concerne les dérogations au PPAS n°51:
 - la largeur de la lucarne (article 3,5) en façade arrière pourrait s'envisager en vertu des particularités des lieux mais qu'il s'indique plutôt de prendre une option plus durable et constructivement plus valable telle que décrite ci-avant, ce qui supprime la dérogation au PPAS;
 - La réduction de profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée à 13,93 mètres permet de conserver un jardin proportionnel à la parcelle et d'inscrire l'extension dans la zone de logement du PPAS N°51 de 15 mètres de profondeur, ce qui supprime la dérogation au PPAS et au maintien de la zone perméable du RRU (titre I article 13) et répond au bon aménagement des lieux ;
 - la dérogation à la hauteur d toiture du RR, titre I article §, article 153 du CoBAT peut s'envisager en raison de la présence du grand pignon mitoyen et du gabarit anormalement bas de la maison voisine de droite ;

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 :

- Modifier la façade existante, conserver la façade avant telle que proposée, en conservant ses détails tels que corniche d'origine, contour de porte,... ;
- créer l'extension en façade arrière sous forme de premier étage et d'étage en toiture, soit de mitoyenneté à mitoyenneté, avec les profondeurs de bâtisse telles que proposées dans la présente demande modifiée ;
- modifier en conséquences les plans et documents de la demande, de sorte à assurer la cohérence des éléments du dossier ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en assurent l'intégration du projet dans le tissu bâti existant et permettent à terme les possibilités d'agrandissement pour la maison voisine de droite de gabarit similaire;
- o d'être accessoires en ce qu'elles conservent l'objet de la demande ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la largeur des lucarnes et l'esthétique du projet et de la façade avant;
- o de supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce qui concernent la profondeur de bâtisse (PPAS et RRU) et la largeur des lucarnes (PPAS);

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

- o de modifier et 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 qui les imposent ;
- o de modifier les formulaires en conséquence

Considérant que la dérogation au RRU titre I article 6 est accordée aux motifs énoncés ci-avant ;

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL-DU, aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013(deuxième inscription)
objet n° 8

Dossier PL-531

Demandeur : Monsieur Vanhoutte Laurent - Patrimoine invest S.P.R.L.

Situation : Rue de l'Etoile 142

Objet : la division de la parcelle traversante entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek en 7 lots pour maisons unifamiliales

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis de lotir – dossier n°PL-531- introduite le 25/02/2013 et modifiée en date du 18/09/2013 en application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.P.R.L. Patrimoine Invest c/o Monsieur Laurent Vanhoutte et visant la division de la parcelle sise rue de l'Etoile, 142, qui traverse l'îlot entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek, afin de créer 7 lots pour maisons unifamiliales ;

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation ont été requis pour les motifs suivants sur la demande telle qu'introduite:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2013 au 13/05/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants:

- Les habitants constatent que le nouveau projet a pris partiellement en compte les observations de l'avis de la Commission de concertation portant sur le précédent projet. Par contre on constate une meilleure intégration du côté de la rue Melkriek.
- Certains estiment que ce projet devrait être diminué ;
- Il ne respecte pas le caractère patrimonial de la villa d'Este. Elle sera engoncée entre deux nouvelles constructions. Il serait plus judicieux de ne pas envisager la construction des deux maisons qui l'encadrent, mais de reconstruire les ailes de la villa.
- L'alignement rue du Melkriek pourrait être plus progressif, l'emprise au sol est fort importante.
- Le pigeonnier et les arbres remarquables devraient être préservés et/ou restaurés.
- Le quartier est soumis aux inondations et les maisons voisines sont sans cave. Les dispositions prises devraient être renforcées.
- Les modifications en intérieur d'îlot sont trop importantes.
- Il faudrait aussi au maximum préserver les arbres de haute futaie. La création d'une pièce d'eau serait un plus.

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la Commission de concertation sur la demande telle qu'introduite en séance du 30/05/2013

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

La parcelle a fait l'objet d'un refus de permis de lotir antérieur n°526 portant sur la création de deux lots pour la construction de 24 logements et de commerce ;

25/02/2013: dépôt de la demande,

15/03/2013 accusé de réception d'un dossier complet,

18/03/2013 : réception de plans modifiés selon l'article 126/1 du CoBAT, remplaçant les plans déposés initialement et considérée comme la demande telle qu'introduite,

29/04/2013 au 13/05/2013 : enquête publique,

30/05/2013 : séance publique et avis favorable conditionnel de la Commission de concertation,

19/06/2013 : premier avis du Collège,

05/06/08/2013 : avis du Fonctionnaire délégué,

30/08/2013 : demande de plans modifiés selon l'article 191 du CoBAT, et interruption du délai d'instruction,

18/09/2013 : réception de plans modifiés selon l'article 126/1 du CoBAT, et reprise de l'instruction

Considérant que la demande modifiée, introduite en application de l'article 126/1 du CoBAT, ne répond pas à la lettre aux conditions émises mais tend à répondre à toutes les conditions émises par le Collège des Bourgmestres et Echevins émises en date du 19/06/2013 et celles du Fonctionnaire délégué émises en date du 06/08/2013,

Que la demande modifiée ne répond pas à la condition suivante, émise sur le lot 2: « Modifier le lot 2 afin de renforcer la perspective vers la « Villa d'Este » et l'intérieur de l'îlot :

1. en y transférant le logement qui est prévu sur le lot 1,
2. par la création d'une maison bi-familiale,
3. en conservant le gabarit projeté
4. en limitant la largeur de la façade à 8 mètres
5. en modifiant la contenance du lot, sa largeur à l'alignement et la largeur du front bâti » ;

Considérant que l'ampleur et la nature des modifications répondent aux critères de l'article 126/1, alinéa 3, et que la demande modifiée nécessite un nouvel avis de la Commission de concertation en ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire), ainsi qu'un nouvel avis conforme du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande modifiée propose de conserver un programme de 2 lots affectés chacun d'eux à une maison unifamiliale tel que dans la demande introduite, mais propose de les implanter :

1. en prolongation du pignon existant de la maison voisine de droite,
2. en conservant le gabarit projeté
3. en limitant la largeur des 2 façades à 12 mètres
4. en modifiant la contenance des lots, leurs largeurs à l'alignement et la largeur du front bâti » ;

Considérant que cette alternative de programme et d'implantation ne modifie pas les dérogations soumises à l'enquête publique sur base de la demande telle qu'introduite ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques petits immeubles de logements ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek ;
- Orientée ouest vers la rue de l'Etoile et est vers la rue du Melkriek, elle présente peu de relief, mais un couvert végétal comprenant plusieurs arbres hautes tiges importants dans le paysage de cet intérieur d'îlot et dont les documents ne mentionnent ni les essences, ni le diamètre des troncs ;
- Le bâti existant sur cette parcelle comprend :
 - le bâtiment principal, la « Villa d'Este » :
 - est implanté au centre de la parcelle,
 - est caractéristique des constructions du début du siècle,
 - a subi de nombreux ajouts d'annexes peu esthétiques,
 - présente des abords qui conservent cependant le caractère romantique du lieu ;
 - un ancien garage construit en mitoyenneté droite, du côté de la rue de l'Etoile ;
 - une ancienne cabane implantée à proximité de la limite mitoyenne nord de la parcelle et derrière la villa ;
 - un pigeonnier implanté également derrière la villa, mais du côté sud de la parcelle ;
- La parcelle est bordée :
 - du côté de la rue de l'Etoile, par :
 - des maisons unifamiliales de gabarit R+1+toiture du côté droit de la parcelle, dont le pignon de la maison sise au n°144, est en attente ;
 - un petit immeuble de gabarit R+2 du côté gauche, sis au n° 136;

- du côté de la rue du Melkriek par :
 - des maisons unifamiliales de gabarit R+1+toiture du côté droit de la parcelle, dont le pignon de la maison sise au n°120 est en attente ;
 - un immeuble d'habitation R+3 du côté gauche, sis au N° 114 ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- propose un lotissement du site qui conserve la « Villa d'Este » au centre de la parcelle en lui délimitant un lot qui la dote d'un beau jardin accessible et qui prend accès dans la rue de l'Etoile, au milieu de parcelle ;
- **crée 7 lots répartis selon les configurations suivantes :**
 - du côté de la rue de l'Etoile :
 - Le lot 1 (171m²), à front de la rue de l'Etoile, pour la construction d'une maison avec volume principal R+1+T, annexe arrière R+1+toit plat et annexe latérale gauche R+ toit plat (garage) implantée à la limite mitoyenne gauche, sans toutefois que la construction voisine (n°136) soit mitoyenne,
 - Lot 2 (189m²), à front de de la rue et cette fois du côté droit, pour la construction d'une maison à 3 façades mitoyenne à la maison n°144, dans un gabarit R+1+T, avec annexe latérale R+ toit plat et une possibilité d'extension à l'arrière,
 - Lot 7 (994m²), qui comprend la « Villa d'Este » en intérieur d'îlot, avec accès privatif entre les lots 1 et 2, maintien du volume et indication des abords et bâtiments annexes à rénover,
 - Du côté de la rue du Melkriek :
 - Les lots 3 (190m²), 4 (210m²), 5 (231m²) et 6 (373m²), chacun pour la construction de maisons implantées en recul et en oblique par rapport à l'alignement
 - Pour le lot 3 et le lot 4, une prolongation du gabarit de la maison mitoyenne existante sur le terrain n°120, soit R+1+toiture , avec une petite annexe en façade avant de gabarit R+ toiture plate et une possibilité de construire une extension du rez-de-chaussée à l'arrière, de part et d'autre de la mitoyenneté entre ces deux lots ;
 - Pour les lots 5 (maison mitoyenne) et 6 (maison à 3 façades), les maisons projetées s'implantent légèrement plus en avant (en raison de l'obliquité entre l'alignement et le front bâti) et présentent un gabarit plus important de R+2+étage en recul qui est axé sur le faite du toit des maisons voisines ;
- prévoit dans ses prescriptions :
 - une affectation de maison unifamiliale sur chaque lot, avec possibilité d'un espace pour profession libérale ne pouvant pas dépasser la superficie de 40m² ;
 - la création de bassin d'orage pour chaque logement ;
 - des restrictions quant aux superficies de terrasses des petits lots, et la possibilité d'une terrasse imperméable d'une superficie de maximum 60m² pour le lot 7

6 : Description demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du CoBAT (datée du 18/09/2013 et indicée A):

Considérant que la demande modifiée, indicée A:

- Propose, à l'instar de la demande telle qu'introduite, un lotissement du site qui conserve la « Villa d'Este » au centre de la parcelle en lui délimitant un lot qui la dote d'un beau jardin mais dont l'accès depuis la rue de l'Etoile s'implante désormais le long de la propriété voisine de gauche et s'accompagne d'une allée arborée entre un double alignement qui se développe sur la profondeur du bâti de la parcelle voisine ;
- Crée 7 lots, dont :
 - l'implantation répond aux objectifs de la condition émise de renforcer la perspective vers la « Villa d'Este » et l'intérieur de l'îlot ;
 - seuls, les lots 1 et 2 ont été modifiés de manière significative, de sorte à s'implanter le long de la mitoyenneté droite du terrain, soit :
 - Le lot 2 pour une maison unifamiliale mitoyenne avec jardin arrière, de 5,50 de largeur, implantée à l'alignement et de gabarit en prolongation du pignon existant de la maison voisine de droite sise au n°142 de la rue de l'Etoile ;
 - Le lot 1 pour une maison unifamiliale à trois façades avec jardin arrière et latéral, de 6.50 mètres de largeur et de gabarit en prolongation du pignon existant de la maison voisine de droite du LOT 1, rue de l'Etoile ;

- Les lots 3, 4, 5 et 6 ont ~~leurs aménagements~~ qui ont été modifiés, de sorte à répondre aux conditions émises en ce qui la zone de recul rue du Melkriek de et:
 - la demande modifiée groupe les accès de garage des lots 3, 4, 5 et 6, deux par deux (un seul accès à rue pour 2 maisons -soit via le lot 4 pour les lots 3 et 4 et par le lot 6 pour les lots 5 et 6), de sorte à préserver les arbres notés 11 et 12 en zone de recul et le caractère vert du début de la rue du Melkriek ;
 - supprime la possibilité d'emplacement de parcage en zone de recul dans les prescriptions ;
- Le lot 7 :
 - qui conserve la « Villa d'Este » avec son grand jardin, avec déplacement de l'accès du lot, tel que demandé par le Collège et le Fonctionnaire délégué, le long de la limite mitoyenne gauche du terrain, dans un aménagement d'allée verdurisée telle que décrite ci-avant;
 - qui est exclu des prescriptions du fait qu'il est bâti et que les aménagements des abords seront précisés dans le(s) permis d'urbanisme;
 - Les prescriptions précisent que les matériaux des façades des maisons rue de l'Etoile doivent conserver une harmonie avec le bâti existant de la villa d'Este

6 : Motivation sur la demande telle que modifiée indicée A

Considérant que la demande telle que modifiée indicée A telle suscite les considérations générales suivantes :

- La division de cette parcelle traversante dans un programme de maisons unifamiliales s'intègre aux caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- Le maintien d'un lot de grande superficie n°7 conservant « la villa d'Este » au centre de la parcelle, permet de protéger cet immeuble faisant partie du « patrimoine bâti » uclois ;
- Le déplacement de son accès à la rue de l'Etoile le long de la limite mitoyenne de gauche, avec un alignement d'arbres de part et d'autre de l'allée, répond aux objectifs de dégager des perspectives dans le paysage des lieux et depuis l'espace public ;
- Les gabarits projetés pour les nouvelles constructions conservent ceux des bâtiments entourant la parcelle et créent des accords harmonieux avec ceux-ci ;

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

- En ce qui concerne la nouvelle implantation des lots 1 et 2 situés à front de la rue de l'Etoile:
 - La modification de la largeur du bâti le long de l'alignement, qui se voit portée de 8 mètres (à la demande de l'avis du Fonctionnaire délégué du 05/07/2013) à 12 mètres tel que présenté dans la demande modifiée indicée A, peut s'envisager en raison du maintien de la grande ouverture de vue vers l'intérieur de l'îlot et la mise en évidence, dans les perspectives du lieu, de la « Villa d'Este » via le jardin latéral de la maison du lot 1 et l'accès qualitatif et paysager proposé pour le lot 7 ;
 - la différence de contenance des lots a été adaptée en conséquence, ainsi que les possibilités de bâtir des annexes et d'agrémenter l'architecture des projets de saillies en façade ;
- En ce qui concerne les lots 3,4, 5 et 6, implantés à front de la rue du Melkriek :
 - Leur implantation et leur gabarit progressif en prolongation du pignon existant de la maison mitoyenne, sise au n°120 rue du Melkriek, permettent de dégager des jardinets substantiels en zone de recul et situés du côté de la bonne orientation (sud-est);
 - Les nouvelles implantations des accès permettent de conserver plusieurs arbres et bouquets d'arbres existants, de répondre aux objectifs du RRU de verduriser les zones de recul en mettant en valeur le couvert végétal existant, intégré au paysage de fond de vallée ;
 - La suppression de la possibilité d'emplacement de parcage en zone de recul garantit l'optimisation de l'aspect verdurisé des zones de recul et les vues qu'elles offriront depuis l'espace public;
 - Les implantations des lots 5 et 6, en mitoyenneté du lot 5 et en légère avancée dans la zone de recul, correspond aux formes particulières des parcelles (dont la forte obliquité des limites latérales par rapport à l'alignement de la rue du Melkriek) et permet de conserver des jardins à l'arrière de la maison, bien proportionnés par rapport aux volumes bâtis et qui offrent un dégagement suffisant par rapport à la « Villa d'Este » et en permettent la mise en valeur dans le paysage de l'intérieur de l'îlot, à laquelle participera la plantation des arbres fruitiers mentionnés dans les prescriptions ;

- Leur gabarit de R+2+étage en recul permet de créer un équilibre plus harmonieux et une transition avec l'important gabarit de l'immeuble voisin (R+3), sis au n°114 de la rue du Melkriek ;
- En ce qui concerne le lot 7 :
 - La « villa d'Este » profitera d'une grande parcelle, dont l'accès bien dégagé ~~est couplé~~ et contigu à la zone latérale du jardin du lot 1, dégagera une grande ouverture dans le front bâti de la rue de l'Etoile et assurera les vues vers et depuis ce bâtiment à valeur de patrimoine architectural ;
 - Les prescriptions excluent ce lot du lotissement, vu qu'il est bâti et que ses modifications feront l'objet d'un permis de bâtir ;
- En ce qui concerne les matériaux, les prescriptions précisent que les matériaux des façades projetées des maisons implantées doivent conserver une harmonie avec le bâti existant de la villa d'Este,
- En ce qui concerne les aménagements des abords et le couvert végétal :
 - Les prescriptions prônent des replantations d'arbres fruitiers à l'échelle des parcelles, ce qui sera au profit, conformément aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS, de la verdurisation de l'intérieur de l'îlot et de la mise en valeur paysagère de la « Villa d'Este », bâtiment à valeur patrimoniale isolé et implanté dans un îlot dont les rives sont pour majorité urbanisées en front bâti, voire en ordre semi-ouvert ;
- En ce qui concerne les prescriptions, elles précisent pour tous les lots les conditions générales du permis de bâtir à introduire et détaillent les possibilités pour chaque lot ;
- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluies et l'égouttage :
 - Le prescrit comporte l'obligation d'équiper les logements de bassins d'orage et de citernes d'eau de pluie à récupérer pour les besoins d'au moins 1WC par l'habitation, ce qui s'inscrit dans les objectifs du développement durable ;

Considérant qu'au regard du motif de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes en ce qui concerne :

- L'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) : le projet de permis de lotir modifié conserve les caractéristiques patrimonial de la villa, ce qui est au profit du maintien du patrimoine architectural de la Commune ;
- La nouvelle implantation conserve une large ouverture dans le tissu bâti qui assure le maintien de vues vers la « Villa d'Este », faisant partie du « patrimoine bâti » uclois ;

Considérant que les dérogations au Règlement régional d'Urbanisme relatives à la profondeur de bâtisse (titre I article 4) et à la hauteur des façades avant (titre I article 5) ont été accordées par l'avis du Fonctionnaire délégué émis en date du 06/08/2013 ;

Considérant dès lors que la demande de permis de lotir n° 531, modifiée et indicée A répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'A.A.T.L.-D.U.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25.09.2013
objet n° 9

Dossier 16-40925-2013- Enquête n° 118/13

Demandeur : Monsieur et Madame Abdennahi-Huart Mohammed-Valérie

Situation : Rue Egide Van Ophem 175

Objet : l'exhaussement de la toiture, la fermeture des terrasses aux étages, l'agrandissement de l'annexe arrière, la création d'une entrée couverte pour le bâtiment arrière, la modification de la façade, l'aménagement de 3 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40925-2013 introduite le 19.02.2013 par Monsieur et Madame Abdennahi-Huart Mohammed-Valérie et visant l'exhaussement de la toiture, la fermeture des terrasses aux étages, l'agrandissement de l'annexe arrière, la création d'une entrée couverte pour le bâtiment arrière, la modification de la façade, l'aménagement de 3 appartements sur le bien sis Rue Egide Van Ophem 175;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;

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 :

- La prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
- Dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : 3/4 de la parcelle,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17.06 au 01.07.2013 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 baies en façade arrière limitent l'intimité sur la parcelle voisine, y donnant des vues plongeante,
- les terrasses fermées du bâtiment central empiètent sur la vue et sur la lumière,
- les travaux ont été réalisés sur le mur mitoyen sans accord,
- la plus part des travaux demandés sont déjà exécutés,
- l'extension arrière occupe la majeure partie de l'intérieur d'îlot,
- les travaux portent atteinte à l'intérieur d'îlot,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19.02.2013: dépôt de la demande

28.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 19.06.2013,

4 : description Sitex

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

- Le quartier est composé de maisons unifamiliales de gabarit R+1 ou +2+T,
- La rue est à sens unique et le stationnement est autorisé des deux côtés,
- La maison présente un gabarit R+2+T, elle est composée de 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée. Aux étages, les 2 pièces en enfilade sont prolongées de terrasse,
- Une annexe accolée au mitoyen de gauche est détachée de la façade arrière,
- L'annexe atteint le fond de la parcelle, la cour entre le bâtiment principal et l'annexe est couverte, seule la cour latérale constitue l'espace extérieur,
- Des travaux ont été exécutés sans permis d'urbanisme, un procès-verbal a été dressé (PV U 08/04):
 - l'exhaussement de 1m du faite de la toiture principale (sans rehausser les corniches), afin d'atteindre le même profil que la toiture de la maison de droite,
 - l'agrandissement des étages par la fermeture des terrasses et l'extension de cette nouvelle 3^{ème} pièce,

- la fermeture de la cour couverte entre le bâtiment principal et l'annexe,
- la modification de la façade arrière,
- o En situation de fait, la maison est divisée en 5 appartements, antérieurement (fin des années 80' et début 90') il y avait deux logements,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La régularisation des travaux précités,
- o La division de la maison en 3 appartements dont un grand appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, un plus petit au 1^{er} étage et un duplex de 1 ou 2 chambres,
- o L'excavation de la dalle de sol de l'annexe afin d'isoler le sol et d'obtenir une hauteur sous plafond réglementaire, et l'isolation de la toiture de l'étage,
- o La rehausse de la toiture plate de la 3^{ème} pièce en enfilade et l'isolation de la toiture, ce qui entraîne la rehausse des deux murs mitoyens,
- o La modification de la façade arrière pour améliorer l'apport de lumière naturelle au 1^{er} et 2^{ème} étage,
- o La création de locaux communs, caves et un local vélo au sous-sol, et un local poussette au rez-de-chaussée,

6 : motivation sur la demande

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

- o La rehausse de la toiture s'inscrit dans le gabarit de la maison de droite,
- o La division en 3 appartements répond à une demande dans les quartiers bien desservis par les transports en commun,

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

- o Programme : vise l'aménagement de 3 appartements, de 3 caves et de locaux commun en sous-sol,
- o Implantation et gabarit : la parcelle est largement couverte (88%) par le bâtiment principal, l'annexe et la couverture de la cour,
- o Aménagement des abords et couvert végétal : le jardin est limité à une superficie de 14m²,
- o Mobilité et accès : proximité de la ligne 4,
- o Gestion des eaux de pluies et égouttage : pas de citerne,

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

- o L'extension de la 3^{ème} pièce en enfilade aux étages, par la fermeture des balcons, crée une façade arrière à la même profondeur que celle de l'immeuble de droite (sauf au 2^{ème} étage) et ne dépasse pas de plus de 3m celui de gauche,
- o La fermeture de la cour couverte du rez-de-chaussée, minéralise jusqu'à 88% la parcelle,

Considérant que la demande comprend plusieurs erreurs et omissions:

- o En plan : la demande ne précise pas les travaux qui ont été réalisés pour la fermeture des balcons ; la hauteur du seuil de la baie arrière du rez-de-chaussée vers la cour et l'absence de représentation des extensions des murs mitoyens (fermeture des balcons),
- o En coupe de situation projetée : l'impossibilité de descendre dans la cuisine depuis le séjour (selon la coupe, la baie ferait 1.5m de haut),
- o La différence de niveau entre la cuisine et la salle-à-manger (0.78m en plan, 1m en coupe),
- o En élévation : l'absence des élévations de la façade arrière au rez-de-chaussée et de la façade latérale de l'annexe,

Considérant que lors de la commission de concertation du 04.09.13, l'avis de la Commission de concertation a été reporté au 25 septembre pour renseignements complémentaires.

Il a été demandé de fournir:

- o la preuve du nombre de logement existant dans l'immeuble à partir de 1993,
- o les photos de la façade arrière avant les travaux,
- o les plans mentionnant de manière distincte la situation de droit, de fait et le projet.

Considérant que ces informations n'ont pas été fournies ;

Que dès lors, la demande telle que présentée ne permet pas d'apprécier l'ampleur des travaux réalisés en infraction ;

Qu'une nouvelle demande doit être précisée sur les points ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE unanime en présence de l'AATL - Direction de l'urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25.09.2013
objet n° 10

Dossier 16-41032-2013- Enquête n° 123/13

Demandeur : Madame Przegralek Rosalie

Situation : Rue des Bigarreux 19

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale et la création d'une large lucarne

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41032-2013 introduite le 22.04.2013 par Madame Przegralek Rosalie et visant l'extension d'une maison unifamiliale et la création d'une large lucarne sur le bien sis Rue des Bigarreux 19 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°5 (AR du 06.06.1953) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et de volume;

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

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

- dérogations (art. 155 §2 du CoBAT) au **PPAS**, en matière de gabarit - articles III B (hauteur de l'annexe), D (profondeur de bâtisse) et G (pente de toiture),
- dérogation (art. 153 §2. al2&3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre I**, l'article 6 (largeur de la lucarne),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27.08 au 10.09.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24.04.2013: dépôt de la demande

11.06.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 29.08.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est composé de maisons jumelées avec dépendance,
- Elles sont implantées en recul et entourées de jardins,
- Les 2 maisons jumelées sont situées à l'angle des rues des Bigarreux et des Griottes, le long du chemin de fer ;
- Elles sont de petites dimensions (+/- 50m² au rez),
- Elles ont un gabarit R+T, présentant une façade pignon pour les deux maisons, chaque maison ayant un pan de la toiture en tuiles rouges,
- La maison mitoyenne a été étendue par une large lucarne suite au PU n°34.440 et une annexe au rez-de-chaussée (PU n°39.028),
- Une cabane de jardin est jumelée à la voisine,
- La profondeur de bâtisse du PPAS est de 11m,
- La maison de la demande bénéficie d'un garage implanté le long du chemin de fer, en léger recul par rapport à la rue,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension de la maison au rez-de-chaussée par un volume à toiture plate, de facture moderne et sobre, en enduit sur isolant, de manière symétrique à la maison n°21,
- la construction d'une large lucarne sur la quasi-totalité de la largeur du pan de toiture, permettant l'aménagement des combles,

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande permet essentiellement d'agrandir les espaces de vie d'une maison de dimension modeste,

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

- Implantation et gabarit : l'extension arrière est alignée à celle de la maison voisine mais est un peu plus basse ; la lucarne est proposée sur la quasi largeur de la toiture, comme celle de la maison voisine et dont la façade présente 2 fenêtres et des parties opaques, en zinc prépatiné,

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

- le PPAS - art. III, B. (les constructions jumelées doivent être construites dans le même plan, tant en façade avant qu'en façade arrière, et dans le même plan mitoyen commun) : l'extension au rez-de-chaussée s'aligne à l'extension voisine en profondeur mais est légèrement plus basse,
- le PPAS - art III. G. (pente de toiture de 30° min) : la toiture est plate et verdurisée,
- le RRU - Titre I, chapitre II, article 6, §2, largeur de la lucarne : la largeur de la lucarne (6.82m) est quasi similaire à la largeur de la façade latérale (7.10m), la largeur du versant de toiture est complétée de 0.60m (dépassants de toitures), mais est symétrique à la lucarne de la maison jumelée,

Considérant que le projet vise de restituer la notion d'ensemble de ces deux maisons jumelées ;

Que le matériau de la lucarne en zinc est plus durable que le bois.

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de l'Administration de l'Urbanisme.

Les dérogations au **PPAS** en ce qui concerne le gabarit - articles III B (hauteur de l'annexe), D (profondeur de bâtisse) et G (pente de toiture) et la dérogation au **Règlement régional d'urbanisme**, Titre I, l'article 6 (largeur de la lucarne), sont acceptées pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 11

Dossier 16-40774-2012 - Enquête n° 121/13

Demandeur : IMMOXINA sprl c/o Monsieur Jacques JANSSENS

Situation : rue de Nieuwenhove de 32 à 36

Objet : la démolition d'une habitation, d'un garage et d'une annexe, et la construction d'un immeuble de 7 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40774-2012 introduite le 13/11/2012 par la IMMOXINA sprl - c/o Monsieur Jacques JANSSENS et visant la démolition d'une habitation, d'un garage et d'une annexe, et la construction d'un immeuble de 7 appartements sur le bien sis rue de Nieuwenhove de 32 à 36 ;

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

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation sur la demande telle qu'introduite

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

- Dérogation aux articles 4, 5, 6 et 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2013 au 17/01/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- Il y aurait une différence entre le descriptif et les plans concernant la hauteur du nouveau bâtiment par rapport aux maisons voisines. Pour les voisins côté impair, il y aura une absence totale d'ensoleillement pendant 3 ou 4 mois de l'année et une nette diminution de l'éclairage naturel des pièces toute l'année ;
- Les habitations voisines souffriront d'un vis-à-vis rapproché ;
- L'existence de 9 appartements aura forcément une incidence au niveau des installations dans la rue ainsi que sur le parking et la mobilité. Les travaux de construction provoqueront un gêne considérable sans être sûr que ça n'entraînera pas un problème de stabilité pour les maisons voisines ;
- Le projet est trop important et la densité d'occupation va fortement augmenter ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/11/2012 : dépôt de la demande initiale ;

03/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/01/2013 au 17/01/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

30/01/2013 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable ;

13/05/2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade des Mesures Particulières de Publicité ;

27/08/2013 au 10/09/2013 : enquête publique sur la demande telle que modifiée ;

25/09/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service Technique de la Voirie le 24/06/2013 ;

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

- Vivaqua le 04/06/2013
- SIAMU le 27/09/2012 et le 13/05/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La parcelle est située le long de la rue de Nieuwenhove, à équidistance entre la rue du Postillon à l'est et la rue de la Fourragère à l'ouest. Elle comprend une maison d'habitation implantée à l'alignement et en mitoyenneté de gauche. Elle est non bâtie sur la droite et présente un mur en maçonnerie à l'alignement. La parcelle est également bâtie, en limite arrière, par un garage et une annexe ;
- La rue compte quelques immeubles, mais est plutôt caractérisée par des habitations de faible gabarit R + 1 + toiture à versants ou R + 2 + toiture à versants ;
- La maison sur la parcelle présente un gabarit R + 1 + toiture à versants et une annexe sur 2 niveaux à l'arrière. La maison voisine de gauche (n° 30) présente un gabarit R + 1 + toiture Mansart et un pignon sur une partie de la façade avant. La maison voisine de droite (n° 38) présente un gabarit R + 1 + Toiture Mansart. La maison de gauche est plus profonde et compte des annexes, tandis que la maison de droite est bien moins profonde mais compte également des annexes ;
- Les habitations face au terrain présentent de faibles gabarits et leur façade avant est orientée sud / est ;
- A rue, la parcelle présente 2 importants pignons en attente de construction, plutôt inesthétiques ;
- Le couvert végétal est maigre sur la parcelle et plutôt constitué d'arbres de repousses. Par contre, la parcelle est peu imperméable ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- visait la démolition de la maison à rue, ainsi que des constructions en fond de parcelle, et la construction d'un immeuble de 9 logements à l'alignement, et comprenant :
 - 2 logements de 1 chambre ;
 - 6 logements de 2 chambres ;
 - 1 logement de 3 chambres ;
 - 9 emplacements de stationnement en sous – sol ;
- présentait un immeuble de gabarit R + 2 + Toiture Mansart, et un accès aux garages souterrain prévu sur la droite du bâtiment. Il présentait également des volumes secondaires en façade arrière ainsi que de nombreuses terrasses de ce côté ;

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- La parcelle présente une largeur de +/- 22 mètres, soit l'équivalent de 4 parcelles étroites, et une profondeur moyenne de 39 mètres ;
- Le projet propose la démolition d'une maison d'habitation ;
- Le projet d'immeuble vient combler un espace entre 2 pignons en attente de construction ;
- Le projet ne prévoit qu'un seul emplacement de parking souterrain par logement ;
- La rue est principalement caractérisée par des habitations uni - ou bi - familiales de faible gabarit. Les immeubles de logements multiples ne sont pas prédominants ;
- Le bâti est caractérisé par une lecture de parcellaire étroit et de gabarits variant du R + 1 + toiture à R + 2 + toiture. Ceci est plus flagrant pour les habitations faisant face au projet et bénéficiant actuellement d'un ensoleillement sud / est ;
- Les extensions et terrasses en façade arrière nécessitent d'importantes dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 et génèrent d'importantes intrusions vis-à-vis des habitations voisines ;
- Le projet est muet quant à l'aménagement paysager de la parcelle et présente un important socle aveugle vis-à-vis du jardin ;
- Le projet ne rencontre pas les objectifs du développement durable et opte pour une expression architecturale ne respectant pas la typologie des lieux ;

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

- Un projet alternatif, de gabarits plus faibles (un niveau bâti complet de moins, profondeur moindre, ...), respectant le cadre bâti environnant, et limitant les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 pourrait s'envisager ;

7 : Modification de la demande en 126/1 CoBAT

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 13/05/2013 ;

Considérant que la demande modifiée porte sur la démolition d'une habitation, d'un garage et d'une annexe et la construction d'un immeuble de 7 appartements ;

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

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

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase des Mesures Particulières de Publicité ;

8 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation sur la demande modifiée

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

- Dérogation aux articles 4 et 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2013 au 10/09/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que la teneur des réclamations a porté sur :

- Les plans diffèrent peu de ceux d'origine et n'ont tenu que partiellement compte de l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 30 janvier 2013 :
 - Le plan R+2+ toit Mansart a été conservé, et réduit pour être aligné aux faîtes des maisons voisines, alors que la Commission avait demandé de diminuer d'un niveau bâti complet. La diminution du toit n'aura que peu d'effet sur les pertes d'ensoleillement.
 - Le projet est passé de 9 à 7 appartements mais cela ne réduit que de 2 le nombre de chambres au total et ne diminue donc pas la densité et les problèmes de parking qui y sont liés.
- Inquiétudes quant aux inconvénients qui découleront de la longueur du chantier.
- Le projet nécessite de nombreuses dérogations et manque d'harmonie avec les immeubles voisins. Le projet implique la démolition d'un immeuble en bon état, ce qui constitue un gaspillage peu acceptable.
- Le projet est une nouvelle construction pauvre en qualités architecturales : non harmonie dans la rue avec les châssis en PVC blanc avec croisillons et encadrement bois en petits granits. Il serait opportun de se calquer plus sur la façade arrière (ou au moins sans croisillons).
- Dégradation de la circulation et du stationnement, et donc aussi de la qualité de l'air. Ceci relève non de l'urbanisme mais d'un laxisme communal par rapport à l'avenir du quartier St Pierre.

9 : Description demande telle que modifiée

Considérant que la demande telle que modifiée :

- vise la démolition de la maison à rue, ainsi que des constructions en fond de parcelle, et la construction d'un immeuble de 7 logements à l'alignement, et comprenant :
 - 6 logements de 2 chambres ;
 - 1 logement de 3 chambres ;
 - 9 emplacements de stationnement en sous – sol ;
- présente un immeuble de gabarit R + 2 + Toiture Mansart, et un accès aux garages souterrain prévu sur la droite du bâtiment. Il présente également des volumes secondaires en façade arrière ainsi que de nombreuses terrasses de ce côté ;

10 : Motivation sur la demande telle que modifiée

Considérant que d'une façon générale, la demande modifiée suscite les considérations suivantes :

- La parcelle présente une largeur de +/- 22 mètres, soit l'équivalent de 4 parcelles étroites, et une profondeur moyenne de 39 mètres ;
- Le projet propose la démolition d'une maison d'habitation ;
- Le projet d'immeuble vient combler un espace entre 2 pignons en attente de construction ;
- Le projet prévoit plus d'un emplacement de parking souterrain par logement (1,3 empl. par logement) ;
- La rue est principalement caractérisée par des habitations uni - ou bi - familiales. Les immeubles de logements multiples ne sont pas prédominants ;
- Le bâti est caractérisé par une lecture de parcellaire étroit et de gabarits variant du R + 1 + toiture à R + 2 + toiture. Ceci est plus flagrant pour les habitations faisant face au projet et bénéficiant actuellement d'un ensoleillement Sud / Est ;
- Le projet propose un immeuble de gabarit R + 2 + Toiture Mansart s'intégrant davantage que le projet précédent à l'ensemble du tissu bâti environnant. Cet Immeuble accueille une majorité de logements de 2 chambres à coucher (6, pour 1 logement de 3 chambres) ;
- Les extensions et terrasses en façade arrière nécessitent de légères dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- Le projet propose un aménagement du solde non bâti de la parcelle sous forme de 2 jardins privatifs et 2 abris de jardin de +/- 16 m² chacun en fond de parcelle ;

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

- Le gabarit de l'immeuble pourrait davantage s'intégrer au cadre bâti environnant, par une diminution de l'impact de celui-ci. Cette diminution de gabarit peut se traduire par l'inscription de lucarnes en retrait de 60 cm par rapport au plan de façade, dans une toiture à 2 versants (en conservant le niveau du faîte et en conservant un logement de 3 chambres à coucher au sein de l'immeuble) ou en proposant le dernier étage en recul. Toutefois dans le cadre de la 2^{ème} option, il s'indique de revoir la composition générale de la typologie de la façade dans un langage plus contemporain ;
- La demande ne présente pas de fiche technique de la brique de parement envisagée ;
- Le projet présente un caractère hybride avec le reste des façades de la rue, notamment en ce qui concerne le traitement des bow-windows ou des matériaux des menuiseries (PVC blanc) ;
- Il s'indique de simplifier la lecture de la façade avant du projet, en accentuant les dominantes verticales, la simplification des dessins des châssis et l'abaissement du niveau inférieur des lucarnes (équilibrer les pleins et les vides) ;
- Le projet prévoit d'importantes terrasses au rez-de-chaussée et au 3^{ème} étage. Celles-ci nuisent à l'habitabilité des habitations voisines et n'améliorent pas les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot. Il s'indique de réduire significativement la zone accessible de ces terrasses (en largeur et en profondeur) et verduriser le solde inaccessible ;
- Le projet présente une profondeur de bâtisse trop importante au niveau du sous-sol, avec un impact sur sa partie visible au rez-de-chaussée (terrasses des logements). Il s'indique de réduire l'impact du bâti en déplaçant la zone pour vélos et en supprimant un emplacement de stationnement, et réduire en conséquence la profondeur du bâti ;
- Le projet nécessite des déblais importants afin d'aménager des accès directs depuis les garages vers le jardin, ce qu'il s'indique de réduire de manière significative ;
- Le projet aménage 2 grands jardins privatifs sur l'ensemble de la parcelle, et prévoit 2 abris en fond de parcelle, de grandes dimensions. Il s'indique de réduire de manière significative l'emprise et le gabarit des abris (9 m²), voire de les intégrer au bâti général de l'immeuble ;

11 : 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 :

- Diminuer l'impact du gabarit de l'immeuble en prévoyant :
 - Soit par l'inscription de lucarnes en retrait de 60 cm par rapport au plan de façade, dans une toiture à 2 versants (en conservant le niveau du faîte et en conservant un logement de 3 chambres à coucher au sein de l'immeuble) ;
 - Soit en proposant le dernier étage en recul et revoir la composition générale de la typologie de la façade dans un langage plus contemporain (sans suppression du logement de 3 chambres à coucher) ;
- Présenter une fiche technique de la brique de parement envisagée ;

- Renoncer à l'emploi de PVC pour les menuiseries extérieures ;
- Simplifier la lecture de la façade avant du projet, en accentuant les dominantes verticales, la simplification des dessins des châssis et l'abaissement du niveau inférieur des lucarnes (équilibrer les pleins et les vides) ;
- Réduire significativement la zone accessible des terrasses du rez et du 3^{ème} étage (en largeur et en profondeur) et verduriser le solde inaccessible ;
- Réduire l'impact du bâti du sous-sol (avec impact sur le rez-de-chaussée) en déplaçant la zone pour vélos et en supprimant un emplacement de stationnement, et diminuer en conséquence la profondeur du bâti ;
- Réduire de manière significative les déblais afin d'aménager des accès directs depuis les garages vers le jardin ;
- Réduire de manière significative l'emprise et le gabarit des abris (9 m²), voire de les intégrer au bâti général de l'immeuble ;
- Se conformer à l'avis du Service Technique de la Voirie :
 - Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.
 - Les plans ne prévoient aucun système de rétention des eaux pluviales.
 - 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 l'option du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu, celui-ci sera temporisé par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ; il sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ; l'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes. Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul.
 - Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération doivent dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
 - Le plan intégrera une notice indiquant sous forme de tableau les surfaces 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.
 - La note doit être soumise à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
 - Le rejet d'eau pluviale sur l'espace public est strictement interdit en vertu de l'article 15 du Règlement Général de Police. Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble.
 - Le demandeur évitera l'écoulement d'eau pluviale ou autre sur le domaine public et prendra les dispositions utiles à cet effet. En cas de descente d'eau pluviale en façade à rue, les eaux (du versant avant de la toiture uniquement) s'écouleront sous le trottoir au moyen d'une gargouille en fonte de forme carrée, placée conformément à l'article 23 du règlement communal sur les trottoirs. La descente d'eau pluviale sera dans la mesure du possible encastrée dans la façade de manière à ne pas dépasser du front de bâtisse.
 - Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.
 - Trottoir - cours anglaises.
 - Le niveau de l'entrée de garage doit être modifié afin de correspondre au niveau existant du trottoir ; il est exclu de modifier le profil en long du trottoir comme indiqué sur l'élévation de la façade à rue (plan n°3).
 - Conformément au règlement communal sur les trottoirs, il est interdit d'insérer des cours anglaises en domaine public (sous le trottoir) comme indiqué sur le plan n°1.

L'aération du sous-sol ne peut se faire que via des ouvertures dans le soubassement du mur de façade.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la teneur du projet de démolition et reconstruction peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration du projet dans l'environnement bâti et une amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit général du projet est nettement diminué et davantage intégré au tissu bâti.

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

Les dérogations aux articles 4 et 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la construction sont accordées pour les raisons énoncées ci-avant ;

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 12

Dossier 16-40919-2013- Enquête n° 130/13

Demandeur : Madame Desmedt Viviane

Situation : Rue Meyerbeer 87

Objet : l'extension en façade arrière d'un immeuble de rapport et la modification de 3 à 2 logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40919-2013 introduite le 15/02/2013 par Madame Desmedt Viviane et visant l'extension en façade arrière d'un immeuble de rapport et la modification de 3 à 2 logements sur le bien sis Rue Meyerbeer 87;

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 ont été requises en raison de la dérogation au RRU, Art. 153 §2. al2&3 du CoBAT :

Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2013 au 10/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/02/2013: dépôt de la demande

19/06/2013 accusé de réception d'un dossier complet

27/08/2013 au 10/09/2013 : enquête publique

Vu l'avis du Service de la voirie

4 : Description Sitex

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

Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et d'immeubles de logement, ce qui explique les fortes différences de gabarit entre les immeubles construits ;

La rue Meyerbeer présente ce type de typologie très variable et l'immeuble du demandeur est ainsi implanté entre une maison unifamiliale de gabarit R+1 et toiture de type « mansart » et un immeuble beaucoup plus important de R+5 ;

La parcelle de la demande, orientée nord côté jardin, se situe en limite communale, celle-ci étant axée sur la mitoyenneté droite du terrain ;

L'immeuble de la demande présente une profondeur de bâtisse similaire à celle de la maison voisine de droite et moindre que celle de l'immeuble et un gabarit général de R+2 et toiture plate ;

Elle dispose d'une annexe le long de la mitoyenneté gauche de R+2+toiture plate, telle que la maison voisine, celle-ci étant également sur la mitoyenneté gauche de la maison ;

L'immeuble de droite comprend également une importante annexe très profonde, de gabarit R+5, mais implantée à 1,80mètre de la limite mitoyenne commune au projet ;

L'immeuble de la demande comporte 3 appartements en situation existante, soit un par niveau et dispose de caves en sous-sol pour chaque appartement ;

Implanté à l'alignement, il dispose d'un jardin en triangle, vu sa situation dans le long virage de la rue à cet endroit ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Porte sur :

- la création d'un grand duplex entre le rez-de-chaussée et le premier étage, les pièces de jour jouissant du jardin et disposant de 2 grandes chambres avec dressing et salles de bains à l'étage ;

- l'agrandissement du rez-de-chaussée en façade arrière par une véranda sur toute la largeur de la parcelle, afin d'intégrer l'accès extérieur à la cave dans le logement (justifié par le caractère humide de cette zone)
- Opte pour un parti architectural contemporain comprenant deux niveaux de hauteur de toiture, afin :
 - de respecter au mieux la hauteur des murs mitoyens respectifs ;
 - de créer un éclairage zénithal permettant d'assurer l'éclairage naturel des pièces centrales du logement;
- conserve le logement deux chambres du deuxième étage ;

6 : Motivation sur la demande

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

La restructuration des espaces de l'immeuble et la création de ce bel appartement duplex entre le rez-de-chaussée et le premier étage permettent d'accueillir deux familles, dont l'une dispose de la cour-jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

L'agrandissement en façade arrière permet au logement du rez-de-chaussée de disposer d'un espace couvert largement vitré et de récupérer l'escalier d'accès à la cave pour assainir celui-ci ;

Le parti architectural de la toiture en deux niveaux de cette annexe permet d'en limiter l'impact volumétrique pour les propriétés voisines et l'éclairage zénithal est au profit de la luminosité naturelle de ce logement ;

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

En ce qui concerne la profondeur de bâtisse de la nouvelle véranda du rez-de-chaussée, article 4 du Titre I du RRU, la dérogation peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment :

de la forme triangulaire du jardin et du maintien d'une zone de pleine terre dans celui-ci ;

de la présence des deux grandes annexes des maisons et immeubles voisins, implantées à proximité immédiate des mitoyennetés communes au projet ;

de la création d'une toiture verte extensive sur la toiture de la future véranda ;

de l'espace du fond de parcelle traité en jardin ; ce qui participe à la verdurisation des intérieurs d'îlot ;

La dérogation au RRU, titre I article 4 est accordée pour les raisons énoncées ci-avant.

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL-Direction de l'urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 13

Dossier 16-40891-2013 - Enquête n° 128/13

Demandeur : S&V INVEST et CARTER association momentanée – Messieurs Laurent Camnitzer et Philippe Scholler

Situation : avenue Bel – Air 65

Objet : le rehaussement du dernier étage d'un immeuble de rapport en vue d'y aménager un logement supplémentaire, et la réalisation d'un garage sur un emplacement de stationnement existant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40891-2013 introduite le 22/03/2013 par la S&V INVEST et CARTER association momentanée c/o Messieurs Laurent Camnitzer et Philippe Scholler et visant le rehaussement du dernier étage d'un immeuble de rapport en vue d'y aménager un logement supplémentaire, et la réalisation d'un garage sur un emplacement de stationnement existant sur le bien sis avenue Bel-Air 65 ;

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 profondeur et la hauteur de la construction ;

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

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

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 153 §2.12&3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2013 au 10/09/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le projet est imprécis :
 - Le palier : le plan 2 A montre la porte d'entrée du 5ème erronément alignée avec l'ascenseur et les portes des 4 autres appartements.
 - Escalier vers le toit : il est actuellement utilisé rarement pour accéder au local technique de l'ascenseur. Il est très bruyant et son utilisation quotidienne va entraver la quiétude des habitants de l'appartement du 5ème.
 - Fenêtre intérieures donnant sur le puits de lumière : l'érection de murs autour de ce puits de lumière occulterait totalement la lumière directe du soleil dans la salle de bain et réduirait fortement celle du hall d'entrée. Il y a aussi un problème de vues sur la salle de bain du 5ème.
 - Agencement du nouvel appartement : le plan prévoit de placer le living et la cuisine au-dessus des chambres des autres appartements. Une isolation renforcée est-elle prévue ?
- Le rehaussement écraserait davantage l'étroite maison au n° 67 ;
- Pour le logement du 1er étage :
 - Perte de luminosité due au recouvrement partiel de la cour intérieure.
 - Il sera impossible de faire monter une buse d'extraction nécessaire lors du placement d'une chaudière individuelle au gaz dans chaque appartement (projet en cours de discussion).
 - La construction du garage nécessiterait l'abattage d'un arbre ancien.
 - La largeur disponible pour le garage est insuffisante (à moins de masquer les aérations des garages du 65 avenue Bel-Air).

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/03/2013 : dépôt de la demande ;

19/06/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/08/2013 au 10/09/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

25/09/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

o Le SIAMU le 16/04/2013 ;

o VIVAQUA, le 29/08/2013 ;

4 : Description situation existante

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

o L'immeuble de 7 logements et 5 garages est implanté en ordre fermé le long de l'avenue Bel-Air, dans le tronçon compris entre la rue Lincoln à l'Ouest et la rue Joseph Hazard à l'Est. Il présente un gabarit R + 4 + étage en recul et est situé à proximité de l'angle de 2 voiries. L'immeuble voisin de droite présente partiellement un niveau supplémentaire, tandis que l'immeuble voisin de gauche est nettement plus bas (configuration de maison d'habitation de gabarit R + 2 + toiture Mansart) ;

o Le bien fait partie d'un ensemble de plusieurs immeubles particulièrement hauts (3 immeubles), tandis que le tissu bâti est plutôt caractérisé par de petits immeubles de gabarit limité à R + 3, y compris face à l'immeuble ;

o Le bien présente un important aérat au centre du bâtiment, le long de la mitoyenneté de gauche ;

o La façade du bien voisin de droite (n° 63) est percée par un passage carrossable menant à une série de 5 boxes de garage situés à l'arrière du bien. Un emplacement de stationnement de fait est situé sur la droite du box n° 5 (limite arrière droite de la parcelle) ;

o L'ensemble de la parcelle est minéralisé ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o La rehausse de l'immeuble afin de créer une unité de logement supplémentaire et autonome de +/- 60 m² ;

o La fermeture d'un emplacement de stationnement existant en fond de parcelle afin de créer un garage supplémentaire ;

6 : Motivation sur la demande

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

o Le projet aménage un logement supplémentaire dont le gabarit s'inscrit dans celui de l'immeuble mitoyen de droite ;

o Le nouveau volume se pose en mitoyenneté de gauche et de droite, tout en observant d'importants reculs en façade avant et en façade arrière. Il s'articule également autour de l'aérat et l'accès au nouveau logement est prévu par la cage d'escaliers commune. L'articulation autour de l'aérat permet également de conserver un important recul par rapport à l'immeuble voisin de gauche ;

o Le logement créé présente des qualités d'habitabilité et plusieurs espaces d'agrément extérieurs respectant les dispositions du Code Civil en matière de vues. Cependant, ces terrasses s'étendent pratiquement jusqu'au plan des façades avant et arrière ;

o Le projet aménage un garage au droit d'un emplacement de stationnement de fait, en fond de parcelle ;

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

o La rehausse de l'immeuble présente d'importantes parties vitrées et sera recouverte d'un bardage en matériau composite de teinte blanche et appliqué en calepinage ;

o La rehausse de l'immeuble, et plus particulièrement, les parties implantées en mitoyenneté, doivent être réalisées en maçonnerie, conformément au prescrit du Code Civil et à l'avis du SIAMU ;

o L'ampleur des terrasses nécessite d'être réduite en profondeur, afin de diminuer l'impact de l'extension ;

o La toiture plate de la rehausse nécessite une finition esthétique et contribuant au ralentissement de la vitesse de percolation des eaux de pluie ;

o La couverture de l'emplacement de stationnement existant de fait offre un garage fermé supplémentaire à l'immeuble. Cette option ne rencontre pas les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, en ce que les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ne sont pas améliorées ;

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 :

- Se conformer aux dispositions du Code Civil et à l'avis du SIAMU en ce qui concerne la rehausse des murs mitoyens ;
- Réduire la profondeur des terrasses de 80 cm le long des façades avant et arrière, et verduriser le solde non accessible de ces terrasses ;
- Prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension de l'immeuble et contribuant au désengorgement du réseau d'évacuation des eaux de pluie (graviers ou toiture verte extensive) ;
- Renoncer à la construction du garage supplémentaire et présenter un plan d'aménagement paysager de l'arrière de la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs du projet peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent d'en préciser les finitions et les différents reculs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des extensions sur l'ensemble de l'îlot revêtira un caractère davantage paysager.

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL-Direction de l'urbanisme, aux conditions émises ci-dessus

Les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la construction sont accordées pour les raisons énoncées ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 14

Dossier PL-219-bis 2012- Enquête n° 127/13

Demandeur : Madame DUSSART Thérèse

Situation : Vieille rue du Moulin

Objet : la modification du permis de lotir en joignant les lots 1 et 2

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-219-bis 2012 introduite le 21.05.2012 par Madame DUSSART Thérèse et visant la modification du permis de lotir en joignant les lots 1 et 2 sur le bien sis Vieille rue du Moulin;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 57 Quartier Saint-Job/Ham (AR du 21.02.1989) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à un PPAS : implantation (profondeur du rez-de-chaussée),
- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur vis-à-vis de la maison voisine de gauche),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03.09.2012 au 17.09.2012:

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

Considérant que les réclamations ont principalement porté sur :

- le recul de l'implantation qui impose un mur mitoyen à l'arrière de 8m. Ce mur, écrasant, engendrera une perte de soleil. Il propose de construire à l'alignement,
- le déplacement du ralentisseur en voirie va créer des difficultés de manœuvre,
- l'entrée commune du garage doit pouvoir épargner l'abattage de 3 arbres,
- un habitant se réjouit du recul de 5m; configuration qui existe par ailleurs dans le quartier,

Considérant qu'une demande modifiée selon l'article 126/1 alinéa 3 du CoBAT a été introduite le 03.05.2013;

- application de l'art. 153§2. al 2§3 du CoBAT : dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation, article 4,
- application de l'art. 155 §2 du COBAT : dérogation au PPAS n° 57 - Saint-Job/Ham, AR du 21/02/1989 en ce qui concerne l'implantation et à la zone de recul,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2013 au 10.09.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- opposition à une profondeur plus importante que celle de la maison n°196, voisin de droite, car vu la pente du terrain, cela ferait perdre vue et lumière (ni garage, ni bassin d'orage, ni clôture plus haute que 1.5m),
- demande que la porte de garage ne soit pas juste à côté de la porte d'entrée du n°196,
- saillie de 1m en zone de recul est trop importante,
- opposition à toutes autres plantations d'arbres,
- opposition à rendre une partie de la zone de recul constructible,
- augmentation de la circulation,
- les saillies en zone de recul ne doivent pas être autorisées,
- les professions libérales ne correspondent pas à l'esprit du quartier,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.05.2012: dépôt de la demande

04.07.2012: accusé de réception d'un dossier complet

03.09 au 17.09.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite
03.10.2012: avis de la Commission de concertation
23.10.2012: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins
31.10.2012: envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation,
19.12.2013: notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable conditionnelle portant sur les dérogations sollicitées,
22.01.2013: envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction,
03.05.2013: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique,
18.06.2013: accusé de réception d'un dossier complet du projet modifié en 126/1,
Vu les avis rendus par les services techniques communaux sur la 1^{ère} demande, et notamment :

- o Service Vert le 03.08.2012
- o Service Technique de la Voirie le 25.07.2012

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

- o Vivaqua le 29.08.2013

4 : Description Sitex

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

- o le terrain non bâti est situé à front de la vieille rue du Moulin,
- o le PPAS prévoit une zone de recul de 5m et une profondeur de construction de 12m,
- o le lot 3 est bâti,
- o le terrain non bâti présente une largeur de +/- 19.5m, et un arbre dans la zone de recul,
- o le terrain présente une pente ascendante vers le fond, et comprend plusieurs arbres dont certains situés dans la zone de bâtisse,
- o la maison située à gauche du terrain est peu profonde (+/- 9m) et peu haute (R+1+TM),
- o dans la rue, les gabarits sont de R+1+TM ou R+2,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- o la modification des lots 1 et 2, le lot 3 étant construit,
- o la réunion des lots 1 et 2 – qui deviennent le lot 1 en vue de construire des logements groupés sans préciser le nombre de logement,
- o un jardin commun pour ces logements,
- o un garage commun de 7 emplacements pour les nouveaux logements et pour les maisons situées en intérieur d'îlot,
- o un lot 2 qui devient l'extension du jardin du 218 vieille rue du Moulin,
- o à porter la profondeur de construction à 18m au rez-de-chaussée pour permettre la construction du garage, il sera enterré à l'arrière vu la déclivité du terrain. Les étages respectent la profondeur de 12m du PPAS,
- o en hauteur, le respect du gabarit de la maison du lot 3, le gabarit est de R+2+T,
- o des saillies en façade avant sur une profondeur de 1m maximum,
- o le déplacement du plateau ralentisseur,
- o le maintien de 3 arbres dans la zone de jardin,

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

Considérant que le projet suscite la remarque suivante:

- o la largeur du terrain (+/-19.5m) permet la construction de l'équivalent de 4 maisons unifamiliales,

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- o la zone de recul est imposée par le PPAS et le permis de lotir,
- o le gabarit du projet respecte le PPAS, sauf en ce qui concerne la profondeur du garage,
- o la profondeur des étages déroge au Règlement régional d'urbanisme, en ce qu'ils dépassent de plus de 3m la profondeur de la maison de gauche. Le dépassement de 7m sur la hauteur de la construction est beaucoup trop imposant,
- o la particularité de l'implantation en recul imposée par le PPAS impose la création d'un meilleur raccord volumétrique entre les deux implantations. La maison de gauche est peu profonde, le PPAS autorise une profondeur de 12m. La profondeur du projet doit néanmoins être réduite afin de limiter la dérogation et le mur ouillère en mitoyenneté,

- la profondeur des saillies en zone de recul de 1m est fort profonde,
- le déplacement du plateau ralentisseur ne peut pas être envisagé pour les besoins de la demande.

7 : Modification de la demande telle que modifiée en 126/1

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 alinéa 3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03.05.2013:

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

8 : Description demande telle que modifiée

Considérant que la demande modifiée :

- prévoit 3 logements et 6 emplacements de parking,
- prévoit la construction en zone de recul, contre la mitoyenneté de gauche,
- prévoit un lot 2 de jardin destiné à une parcelle arrière,

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

- application de l'art. 153§2 al 2§3 du CoBAT : dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation, article 4,
- application de l'art. 155 §2 du COBAT : dérogation au PPAS N° 57 SAINT-JOB/HAM, AR du 21/02/1989 en ce qui concerne l'implantation et à la zone de recul,

Considérant que d'une façon générale, la demande telle que modifiée répond aux conditions émises sur le projet tel qu'introduit suivantes :

- réduire le nombre d'emplacements dans le garage à 6, réduire la profondeur du garage à 15m pour organiser les entrées aux logements,
- réduire la profondeur des saillies à 0.6m pour les oriels et bow-window, les balcons peuvent avoir 1m de profondeur,
- préciser le nombre de logements maximum (3),
- préciser que les prescriptions du PPAS 57 sont d'application, les prescriptions du présent PdL les précisent,
- récolter les eaux pluviales dans un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale, placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci. L'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant,
- préciser en plan les arbres à abattre, les arbres à maintenir et les arbres à planter,

Considérant que le projet modifié ne répond pas aux conditions suivantes:

- réduire la dérogation au Règlement régional d'urbanisme en créant un recul latéral de 3m à une profondeur de 9m au 1^{er} étage et de 7m au-dessus,

Que le projet modifié respecte le Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 en ce qu'il prévoit que la profondeur de la construction en mitoyenneté du n°184 est plus profonde de maximum 3m, mais ne respecte pas le recul latéral de 3m au-delà de cette profondeur (2.07m); porte ainsi la profondeur en mitoyenneté à +/- 12m,

Que cette dérogation ne se justifie pas,

- réduire au maximum la hauteur du dépassant du garage (2.2m intérieur),

Que ni le plan, ni les prescriptions ne précisent cela;

Que la coupe prévoit 3m entre le niveau du garage et le niveau de la dalle de couverture du garage, ce qui permet de réaliser cette dalle, son isolation et un aménagement en terrasse;

Considérant que le projet prévoit la construction en zone de recul, contre le mitoyen du n°184 sur une largeur de façade de +/-6.5m, afin d'éviter un mur pignon aveugle et de pouvoir créer une façade latérale qui puisse animer tant la perspective de la rue et que la zone de recul;

Considérant que le parking de 6 emplacements permet de fournir du parking aux logements du demandeur situé à l'arrière du terrain sur lequel porte la demande, qui ne sont accessibles que par un chemin piétonnier;

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

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

- prévoir le retrait latéral de 3m par rapport à la mitoyenneté n°184, afin de supprimer la dérogation,
- abaisser le niveau du garage et de sa dalle de couverture afin de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel,

- élargir les fonctions accessoires aux bureaux au sens large ou ateliers accessoires et les limiter à 60m²/logement, conformément au PPAS,
- prévoir une prescription visant l'esthétique du rez-de-chaussée en façade avant, en évitant qu'il ne soit constitué que de portes d'entrée et limiter l'accès au garage à une seule entrée de 3m de large,
- joindre les prescriptions générales adoptées par le Collège,
- supprimer la 1^{ère} phrase de la prescription 4. Lot 1,
- corriger la dernière phrase "la profondeur des étages est limitée à 12m",
- corriger les prescriptions 3, 4, 5, 6, 7, 8 lot n°3: *"le lot n°3 n'est pas modifié"*
- ajouter à la prescription 8 lot n°1 *"en dehors des accès, l'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret du même matériau que les murs des façades avant, surmonté ou non d'une haie vive."*
- améliorer la lecture du plan (agrandir les caractères des cotes, certains niveaux sont peu lisibles car confondus au dessin),
- coter la profondeur de la zone de bâtisse par rapport à l'alignement pour la partie mitoyenne à la maison n°184,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que ne modifie pas le programme,
- d'être accessoires en ce qu'elles précisent ou corrigent les prescriptions littérales ou graphiques,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle que modifiée,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le retrait latéral du Règlement régional d'urbanisme doit être respecté,

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 l'AATL-Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

La dérogation au PPAS en ce qui concerne la zone de recul du PPAS, prescription III, 2.2 est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

La dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 15

Dossier 16-41054-2013- Enquête n° 129/13

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry JACOB et Florence GAUNOT

Situation : Rue Auguste Danse 50

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41054-2013 introduite le 07/05/2013 par Monsieur et Madame Thierry JACOB et Florence GAUNOT et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis rue Auguste Danse 50;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en matière de largeur de lucarne ;

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

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

- Application de l'article 153 §2.al2&3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2013 au 10/09/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/05/2013 : dépôt de la demande ;

19/06/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/08/2013 au 10/09/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

25/09/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 28/08/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Auguste Danse, dans le tronçon compris entre l'avenue Docteur Decroly au sud et la rue Alphonse Asselbergs au nord ;
- L'immeuble présente un gabarit Rez bel-étage + 1 + Toiture à versants. Il présente également, à l'instar des habitations voisines, des annexes sur plusieurs niveaux et de petites terrasses inscrites dans les héberges des constructions voisines. A ce titre, les immeubles voisins mitoyens présentent des profondeurs de bâtisse plus importantes. La maison voisine de droite présente un important pignon en attente en façade arrière. La maison voisine de gauche, par contre, présente un niveau de moins ;
- Le jardin est situé légèrement en contrebas des espaces de vie ;
- La maison compte 3 chambres à coucher aux étages ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, en prévoyant :

- le remplacement, au rez-de-chaussée, du châssis donnant sur le jardin ;
- l'extension du volume principal au 1^{er} étage afin d'agrandir la chambre principale arrière et lui joindre un coin bureau ;
- la création d'une terrasse sur la toiture plate de cette extension, à l'usage d'une chambre à coucher ;
- la transformation du versant arrière de la toiture en y incluant une lucarne accolée au pignon de droite en attente, et en retrait de +/- 1 mètre par rapport à la maison voisine de gauche, plus basse. Cette extension permet d'aménager une chambre à coucher supplémentaire dans les espaces sous combles ;

- l'isolation et l'enduisage de l'ensemble de la façade arrière ;
- en séance, le demandeur émet le souhait de poser un bardage au niveau du pignon mitoyen de gauche et visible depuis l'espace public ;

6 : 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, dont les espaces de vie sont limités au rez-de-jardin. Il permet la création d'une vaste chambre à coucher supplémentaire sous combles et l'extension de la chambre principale (1^{er} étage), au droit d'une terrasse enclavée ;
- La lucarne envisagée en toiture s'intègre à un important mur mitoyen en attente, tout en conservant un espace de recul de +/- 1 mètre par rapport à la maison voisine de gauche, plus basse, et située au sud du projet, de sorte à en garantir l'habitabilité et l'apport d'ensoleillement. L'option de la lucarne, envisagée comme une rehausse partielle de la façade arrière, permet la création d'une chambre à coucher bénéficiant d'espace sous toiture plate suffisant pour son usage et offre des vues dirigées vers l'intérieur de l'îlot arboré ;
- Les matériaux envisagés s'accordent au caractère de la façade arrière et en harmonisent l'ensemble ;
- Le projet n'intervient pas en façade avant, laquelle ne sera pas modifiée ;
- La pose du bardage au niveau du pignon en attente améliore l'aspect de ce dernier depuis l'espace public ;

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

- Le projet envisage la création d'une terrasse au 2^{ème} étage, inscrite en recul de 190 cm par rapport à la maison voisine de gauche et nécessitant une légère rehausse en mitoyenneté de droite (claustra). Cette terrasse, d'une profondeur de 2 mètres, intervient à la hauteur des espaces de repos des habitations voisines et nécessite une rehausse partielle en mitoyenneté sous forme de claustra. Toutefois, elle s'accole à un important mur mitoyen existant et peut dès lors se justifier ;
- La lucarne, aménagée dans le versant arrière de la toiture, est percée par une importante baie vitrée afin de garantir l'habitabilité de la chambre. Un balcon est ajouté à l'ensemble, ce qui ne peut se justifier, vu la configuration des lieux et notamment son incursion envers l'intérieur de l'îlot. Il s'indique de supprimer ce balcon et de prévoir un garde-corps au droit de la façade arrière, à l'endroit de la baie ;
- Les plans ne font pas apparaître la pose d'un bardage d'ardoises de ton gris quartz en mitoyenneté, ce qu'il s'indique de compléter ;

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 :

- Supprimer le balcon au droit de la lucarne et prévoir un garde-corps le long de la baie ;
- Compléter le dossier de la pose du bardage en mitoyenneté ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble des extensions peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à supprimer un balcon au dernier étage alors que la maison unifamiliale bénéficie d'un jardin et compléter le dossier en ce qui concerne la finition en mitoyenneté ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'habitabilité et l'intimité des habitations voisines sont préservées ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le balcon prévu en toiture dépasse le profil mitoyen de la construction voisine de droite.

Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL-Direction de l'urbanisme

La dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en matière de largeur de lucarne est accordée pour les raisons énoncées ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 16

Dossier 16-41133-2013- Enquête n° 125/13

Demandeur : I.B.G.E.- Bruxelles Environnement c/o Messieurs Hannequart & De Laet

Situation : Drève Saint-Hubert 17

Objet : la construction de la nouvelle Brigade forestière et, en seconde phase, démolition après construction du projet précité, de la zone de bureaux et du hangar sis à l'extrémité est de la zone d'atelier

AVIS

La Commission de concertation est favorable au principe de la construction de la Brigade forestière.

Considérant les explications données en séance sur l'évolution du projet et de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites, la Commission de concertation estime que la réflexion doit être poursuivie et le projet modifié devra être soumis aux mesures particulières de publicité.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/09/2013
objet n° 17

Dossier 16-41175-2013

Demandeur : I.B.G.E - c/o Mijne Heren HANNEQUART en DE LAET

Situation : drève Saint – Hubert, 15

Objet : la rénovation de la maison du garde-forestier

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41175-2013 introduite le 12/10/2012, à l'AATL par l'I.B.G.E - c/o Mijne Heren HANNEQUART en DE LAET et visant la rénovation de la maison du garde-forestier sur le bien sis drève Saint-Hubert, 15 ;

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

Considérant que la demande se situe dans le Site classé de la Forêt de Soignes, partie sur le territoire d'Uccle - Arrêté de classement du 02/12/1959 ;

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 demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences ;

3 : Avis de la Commission de concertation

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

- Application de l'article 207 §1.a4 du CoBAT du 27/05/2009 : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235)

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/10/2012 : dépôt de la demande à l'AATL ;

04/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/09/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La CRMS le 17/07/2013 ;

5 : Description situation existante

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

- La forêt de Soignes constitue un patrimoine naturel majeur de haute qualité qui marque la bordure Sud-Est de Bruxelles par sa présence le long de la chaussée de Waterloo ;
- Les deux maisons forestières présentes sur le site, et espacées par un verger, constituent une richesse patrimoniale bâtie. Elles participent à la mémoire du Site par leur présence historique à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la drève Saint-Hubert, et au niveau de leur architecture, présentent une typologie fonctionnelle et rurale fort intéressante en Région Bruxelloise ;
- Le site du projet de transformation s'implante dans une étendue plus dégagée, incluse dans la forêt, constituée de plusieurs prairies de qualité variée. Il s'inscrit dans un contraste lisible et riche qui apparaît entre les étendues résidentielles de l'autre côté de la chaussée, la forêt de Soignes (sa masse boisée, ses arbres majestueux, ses alignements, ses drèves, ...) et le site de la brigade forestière, clairière ouverte ;
- Les deux maisons, classées, composées et construites avec art et avec soin, ont leur façade principale d'accès majestueuse et soignée, orientée vers la drève Saint-Hubert.

Elles s'articulent par une typologie en « L » autour d'un espace extérieur de travail semi-ouvert orienté au Sud-Ouest et s'inscrivent topographiquement dans le sens de la pente par le biais d'un mur de clôture, permettant une circulation fonctionnelle à l'Est depuis le corps de logis principal jusqu'au bâtiment annexe en contrebas ;

6 : Description demande telle qu'introduite

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

- La remise en état habitable de la maison ;
- L'isolation par l'intérieur des façades et des toitures ;
- Le placement de 3 panneaux solaires en toiture au niveau de la façade latérale de droite ;
- Le placement de 2 fenêtres de toiture ;
- La conservation d'une fenêtre de toit ;
- La démolition d'une cheminée ;
- La transformation d'une baie de fenêtre en porte-fenêtre ;
- La couverture d'une terrasse en bois ;

7 : Motivation sur la demande

Considérant l'étude historique des 2 maisons (n° 15 et n° 17), jointe à la demande ;

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

- Le projet améliore les qualités de conservation et d'habitabilité de la maison et tente de répondre aux objectifs de développement durable ;

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

- Il y a lieu de répondre aux conditions émises par la CRMS dans son avis du 17/07/2013, à l'exception de la modification de l'emplacement des panneaux solaires ;

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 :

- répondre aux conditions émises par la CRMS dans son avis du 17/07/2013, à l'exception de la modification de l'emplacement des panneaux solaires ;
- que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
 - de ne pas modifier l'objet de la demande ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

L'IBGE s'abstient